



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Solhem i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Solhem i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 775700-0331 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järven 6	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	25
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 681
36	p-platser	0
Totalt 73 objekt		1 706

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 18 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Clifford	Ordförande	2023-06-14	
Jennie Hammarin	HSB Ledamot	2014-11-06	
Magdalena Forsberg	Ledamot	2022-06-10	
Tim Karlsson	Ledamot	2023-06-14	2023-12-04
Alexander Sandberg	Ledamot	2023-06-14	
Albin Oskarsson	Ledamot	2023-06-14	



Tim Karlsson har avgått under hösten 2023.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Clifford, Magdalena Forsberg och Albin Oskarsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Anna Clifford, Magdalena Forsberg, och Alexander Sandberg.

Revisorer har varit: Magnus Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Vakant under året.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Magdalena Forsberg samt Anna Clifford som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-04, beslut 1 antagande nya stadgar. På extrastämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-29.

Föreningen har avtal med HSB Mälardalarna för ekonomiskförvaltning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Nya elledningar
2010	Nytt Tak
2015	Nya fönsterdörrar
2019-2020	Nya fönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2024 kommer föreningen påbörja dränering som beräknas kosta ca 3 miljoner och kommer finansieras genom lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Under året har föreningen haft en städdag.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	219	211	218	278	251
Skuldsättning, kr/kvm	3 249	1 543	1 830	1 897	1 963
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 297	1 566	1 857	1 926	1 993
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	272	259	257	222	235
Årsavgifter, kr/kvm	905	812	812	812	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	934	828	823	826	799
Nettoomsättning, tkr	1 581	1 413	1 403	1 409	1 363
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	243	239	388	315
Soliditet, %	33	47	42	39	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 965	0	0	27 965
Underhållsfond, kr	1 125 897	0	-29 194	1 096 703
S:a bundet eget kapital, kr	1 153 862	0	-29 194	1 124 668
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 404 490	242 513	29 194	1 676 197
Årets resultat, kr	242 513	-242 513	117 305	117 305
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 647 003	0	146 499	1 793 502
S:a eget kapital, kr	2 800 865	0	117 305	2 918 170

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 194 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 647 004
Årets resultat, kr	117 305
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 194
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 793 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 793 503
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 580 740	1 412 900
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	12 586	0
Summa rörelseintäkter		1 593 326	1 412 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-926 332	-821 712
Planerat underhåll	Not 5	-156 194	-3 188
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-192 098	-176 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-113 522	-113 675
Summa rörelsekostnader		-1 388 146	-1 115 545
Rörelseresultat		205 180	297 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 458	4 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-137 333	-59 451
Summa finansiella poster		-87 875	-54 841
Årets resultat		117 305	242 513
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-127 000	-104 000
Disposition underhållsfond		156 194	3 188
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		29 194	-100 812
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		146 499	141 701

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	4 137 051	4 250 573
Mark	Not 11	17 703	17 703
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	44 813	0
		<u>4 199 567</u>	<u>4 268 276</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 200 067</u>	<u>4 268 776</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	1 373	60
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 643 486	1 523 052
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	22 374	27 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 220	89 311
		<u>4 763 453</u>	<u>1 639 972</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 763 453</u>	<u>1 639 972</u>
Summa tillgångar		<u>8 963 520</u>	<u>5 908 748</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 965	27 965
Underhållsfond		1 096 703	1 125 897
		<u>1 124 668</u>	<u>1 153 862</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 676 197	1 404 490
Årets resultat		117 305	242 513
		<u>1 793 502</u>	<u>1 647 004</u>
Summa eget kapital		<u>2 918 171</u>	<u>2 800 866</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 015 000	1 322 500
		<u>5 015 000</u>	<u>1 322 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	527 000	1 309 500
Leverantörsskulder		148 389	133 206
Fond för inre underhåll		76 065	84 137
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	8 024	28 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	270 871	229 708
		<u>1 030 349</u>	<u>1 785 383</u>
Summa skulder		<u>6 045 349</u>	<u>3 107 883</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 963 520</u>	<u>5 908 748</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	117 305	242 513
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	113 522	113 675
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>230 827</u>	<u>356 188</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 047	14 174
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	27 467	-6 845
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>255 247</u>	<u>363 517</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-44 813	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-44 813</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 910 000	-490 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 910 000</u>	<u>-490 000</u>
Årets kassaflöde	3 120 434	-126 483
Likvida medel vid årets början	1 523 052	1 649 535
Likvida medel vid årets slut	4 643 486	1 523 052

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, ingår värme, vatten och tv	1 467 780	1 310 556
Hyror	64 800	52 800
Övriga avgifter	54 000	54 000
Övriga intäkter	7 150	9 824
Bruttoomsättning	<u>1 593 730</u>	<u>1 427 180</u>
Hysesbortfall	<u>-12 990</u>	<u>-14 280</u>
	1 580 740	1 412 900
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	<u>12 586</u>	<u>0</u>
	12 586	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	17 072	19 146
Reparationer	57 527	974
El	55 413	86 098
Uppvärmning	320 540	273 307
Vatten	88 804	82 657
Sophämtning	36 152	32 748
Övriga avgifter	168 367	151 028
Förvaltningskostnader	117 840	113 500
Fastighetsavgift	39 126	39 126
Övriga driftskostnader	<u>25 490</u>	<u>23 128</u>
	926 332	821 712
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>156 194</u>	<u>3 188</u>
	156 194	3 188
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	34 184	32 600
Övriga arvoden	117 540	32 715
Revisorsarvode	4 000	0
Löner och andra ersättningar	5 812	77 814
Sociala kostnader	<u>30 562</u>	<u>33 842</u>
	192 098	176 970
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>113 522</u>	<u>113 675</u>
	113 522	113 675
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	49 101	4 543
Ränteintäkter skattekonto	354	21
Övriga finansiella intäkter	<u>3</u>	<u>46</u>
	49 458	4 610
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	91 352	58 708
Övriga finansiella kostnader	<u>45 981</u>	<u>743</u>
	137 333	59 451

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 234 826	7 234 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 234 826	7 234 826
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 984 253	-2 870 578
Årets avskrivningar	-113 522	-113 675
Utgående avskrivningar	-3 097 775	-2 984 253
Bokfört värde	4 137 051	4 250 573
Taxeringsvärde för Järven 6 i Kumla. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000
Mark - bostäder hyreshus	3 042 000	3 042 000
	3 042 000	3 042 000
Taxeringsvärde totalt	13 042 000	13 042 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 703	17 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 703	17 703
Bokfört värde	17 703	17 703
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 000	2 000
Årets utrantering	-2 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 000
Ingående avskrivningar	-2 000	-2 000
Utrantering	2 000	0
Utgående avskrivningar	0	-2 000
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	44 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 813	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 373	60	
			1 373	60	
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran			7 096	7 096	
Skattekonto			15 278	20 453	
			22 374	27 549	
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	27 965	1 125 897	1 404 490	242 513
Omföring av årets resultat enligt årstämma				242 513	-242 513
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-156 194	156 194	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			127 000	-127 000	
Årets resultat					117 305
Belopp vid årets slut	0	27 965	1 096 703	1 676 197	117 305
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658587775	5,23%	2024-06-28	397 000	20 000
Swedbank	2759219898	4,92%	2026-09-25	802 500	30 000
Swedbank	2952076210	1,73%	2025-01-24	1 342 500	40 000
Swedbank	2955605288	4,38%	2027-10-25	3 000 000	60 000
				5 542 000	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 015 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 792 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 557 750	3 360 750
Summa ställda säkerheter				5 557 750	3 360 750
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				150 000	90 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				377 000	1 219 500
				527 000	1 309 500
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				4 105	13 920
Källskatt				3 919	14 911
				8 024	28 831
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				147 448	120 642
Upplupna räntekostnader				32 526	8 641
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				90 897	100 425
				270 871	229 708

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2024 kommer föreningen utföra dränering på ca 3 miljoner, som kommer finansieras av lån

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Albin Oskarsson

Alexander Sandberg

Anna Clifford

Jennie Hammarin

Magdalena Forsberg

Revisionsberättelse digitalt signerad av

Magnus Larsson

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhem i Kumla, org.nr. 775700-0331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhem i Kumla för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solhem i Kumla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Solhem i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA CLIFFORD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:15:51



ALBIN OSKARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:57:50



ALEXANDER SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:41:01



JENNIE HAMMARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:16:13



MAGDALENA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:51:27



MAGNUS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 07:34:01



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:59:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Solhem i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 07:32:09

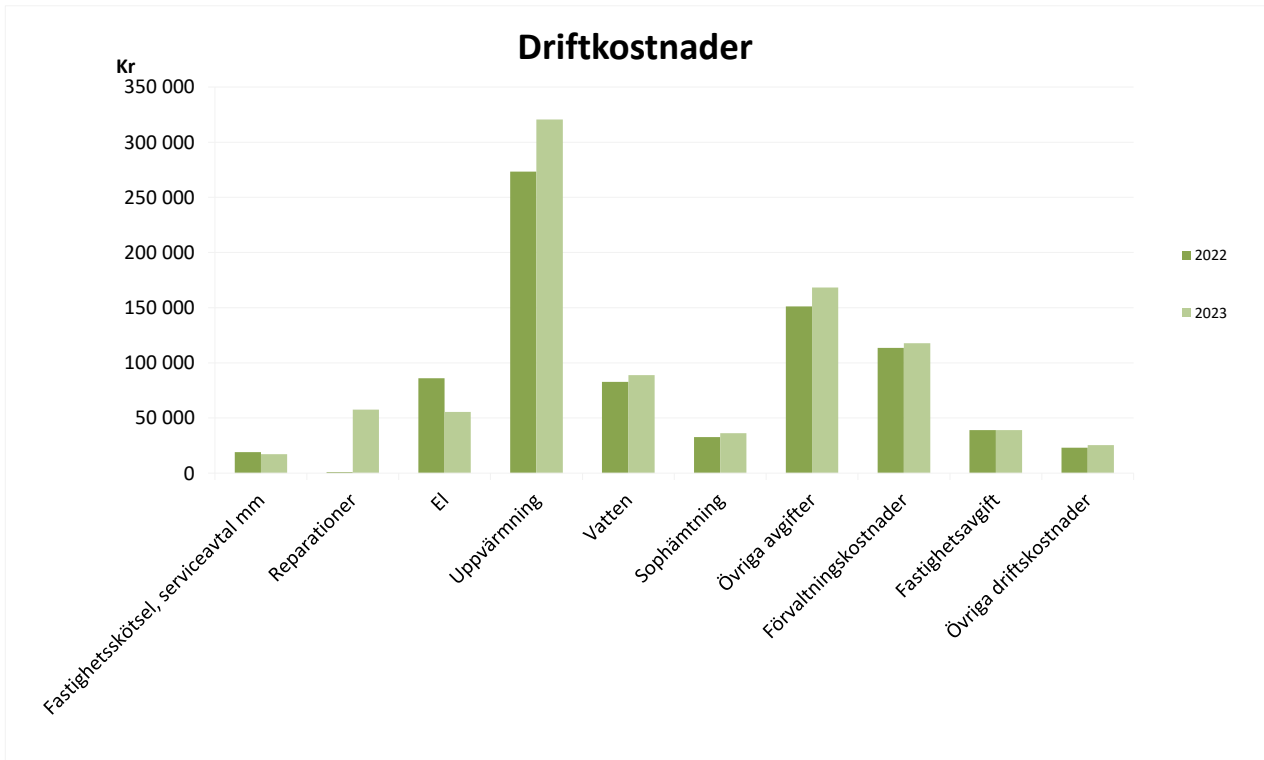
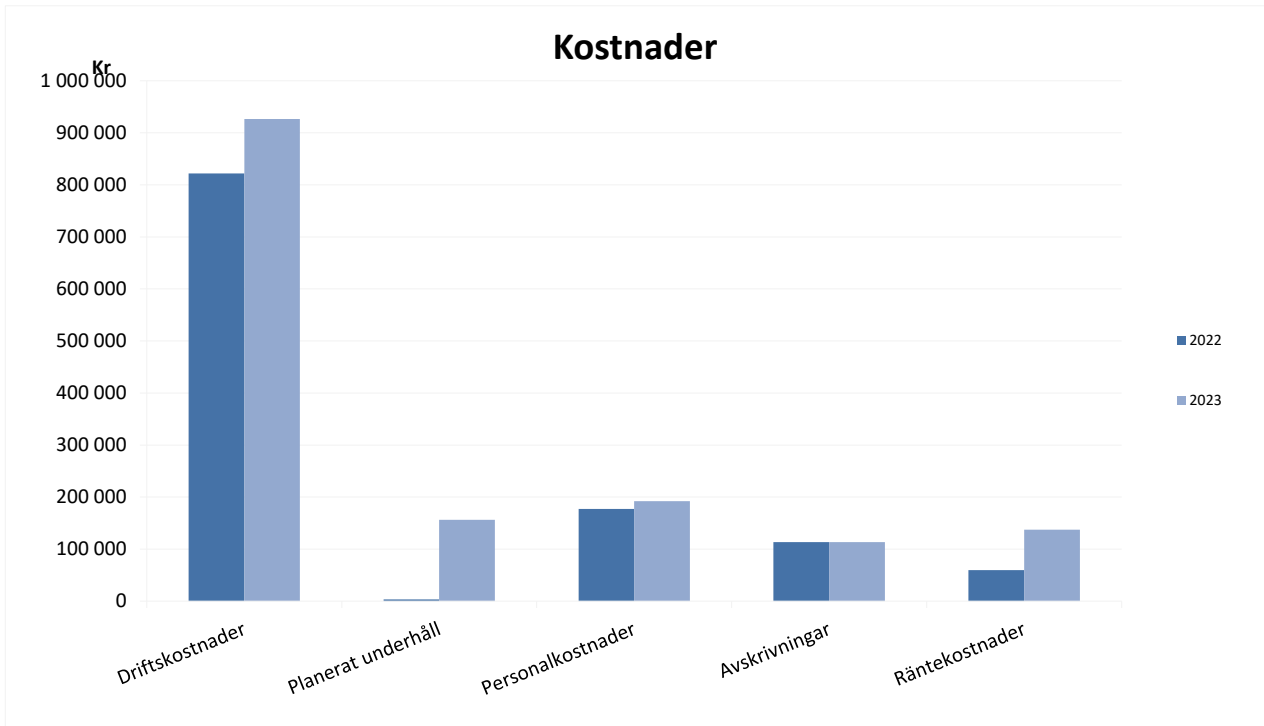


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 07:01:22







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Solhem i Kumla



227

KR/KVM

SPARANDE



3249

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



272

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



873

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 227 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3249 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 272 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 873 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.