



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF SOLROSEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Solrosen i Södertälje, 715600-0965 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar äganderätt till fastigheterna Solrosen 3, Solrosen 4 och tomträtt till fastigheten Gullpudran 1 på vilken föreningen upplåter parkering till boenden. Fastigheterna byggdes år 1951 och 1957 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 104 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 6529,5 kvm. Föreningen har 9 lokaler med den totala lokalytan 535 kvm. Under året har 7 lokaler varit upplåtna med hyresrätt. På föreningens fastigheter finns totalt 103 parkeringsplatser, vilka hyrs ut till medlemmarna och lokal innehavare med hyresrätt mot avgift. Besökare och kunder har 13 platser till sitt förfogande avgift via parkeringsbolag.

Styrelse

Helen Anderson	Ordförande
Misael Gonzalez	Ledamot, vice ordförande
Daniel Axzell	Ledamot, sekreterare
Cosmin Duca	Ledamot
Benjamin Eklund	Ledamot
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande.

Revisor

Revisor har varit Pentti Heikkinen samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Lars Janson och Felix Runemyr.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2023-09-07

Årets utförda underhåll

Installation av kameror på området samt informationsskyltar gällande dessa.

Brandskyddsåtgärder.

Utbyte av två kompressorer.

Årets investeringar

Inga investeringar under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7 % 2023-01-01 samt ytterligare en gång med 5 % fr o m 2023-07-01 pga rådande kostnadsökningar.

2024-01-01 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Lån

Styrelsen har valt att ha några amorteringsfria år tills räntorna går ner något.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelse skett. Föreningen hade 123 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Tidpunkter är uppskattningar och kan komma att förändras

Åtgärd	År
Underhåll asfaltering	2024
Diverse målningsarbeten	2024
Belysning i trapphusen byts ut mot LED med sensorer	2024
Steg 2 blir att byta ut belysning i allmänna utrymmen	
Skyddrummen ska uppdateras enligt en flerårsplan	2024
utifrån tidigare gjorda besiktningar	
Yttertak	2027
Balkongräcken front	2035
EI	2036
Stammar	2040
Fasad	2040

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 243	2 593 652	5 945 894	2 722 200	-873 133
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			800 000	-800 000	
Uttag ur yttre fond			-520 686	520 686	
Balanseras i ny räkning				-873 133	873 133
Årets resultat					-158 513
Vid årets utgång	132 243	2 593 652	6 225 208	1 569 753	-158 513

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	6 426 639	5 764 399	5 473 352	5 279 247	5 361 723
Årets resultat	-158 513	-873 133	-523 666	196 461	-644 274
Årets kassaflöde	285 440	-87 365	-1 009 896	831 939	-47 944
Soliditet %	29	29	30	32	34
Likviditet %	159	61	75	96	95
Snittränta lån den 31/12 %	2,2	1,5	1	1,1	1,1
Räntekänslighet %	4,5	5	5,2	4,9	4,7
Årsavgift i kr/ kvm	837	763	748	729	723
Skuldsättning i kr/ kvm	3 477	3 495	3 565	3 298	3 120
Sparande i kr/ kvm	195	115	113	188	190
Energikostnad i kr/ kvm	297	227			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet exklusive nästa års låneomsättning bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total boyta och lokalyta.

Upplysning angående årets förlust

Årsavgiften tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning. Däremot täcker årsavgiften föreningens likvidpåverkande poster såsom amorteringar samt rörelse- och finansiella kostnader.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 569 752
Årets resultat	-158 514
Summa	<u>1 411 238</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-374 357
Överföring till yttre fond	800 000
Balanseras i ny räkning	<u>985 595</u>
	1 411 238

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 380 416	5 528 009
Ersättning försäkringsbolag	3	46 223	236 390
Summa rörelseintäkter		<u>6 426 639</u>	<u>5 764 399</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 865 546	-4 007 200
Övriga externa kostnader	5	-557 024	-534 597
Underhåll enligt plan	6	-374 357	-520 686
Personalkostnader och arvoden	7	-142 410	-134 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 164 956</u>	<u>-1 164 956</u>
Rörelseresultat		<u>322 346</u>	<u>-597 904</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 226	4 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-482 085</u>	<u>-279 668</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-158 513</u>	<u>-873 133</u>
Årets resultat		<u>-158 513</u>	<u>-873 133</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	34 155 448	35 320 404
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>34 155 448</u>	<u>35 320 404</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 155 948</u>	<u>35 320 904</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 336	9 130
Övriga fordringar		995	8 457
Aktuell skattefordran		-	9 830
Avräkningskonto HSB Södertälje		973 398	697 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>1 090 135</u>	<u>184 180</u>
		2 069 864	908 658
Kassa och bank	10	<u>9 103</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 078 967</u>	<u>908 658</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 234 915</u>	<u>36 229 562</u>

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 243	132 243
Upplåtelseavgifter		2 593 652	2 593 652
Fond för yttre underhåll		6 225 208	5 945 894
		<u>8 951 103</u>	<u>8 671 789</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 569 752	2 722 200
Årets resultat		-158 513	-873 133
		<u>1 411 239</u>	<u>1 849 067</u>
Summa eget kapital		<u>10 362 342</u>	<u>10 520 856</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 860 294	24 230 329
		<u>8 860 294</u>	<u>24 230 329</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 706 325	459 720
Leverantörsskulder		363 675	184 348
Skatteskulder		14 386	-
Övriga kortfristiga skulder	12	60 514	43 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	867 379	790 433
		<u>17 012 279</u>	<u>1 478 377</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 234 915</u>	<u>36 229 562</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-158 513	-873 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 164 956	1 164 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 006 443	291 823
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-884 870	100 523
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		287 297	14 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten		408 870	406 354
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-123 430	-493 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123 430	-493 719
Årets kassaflöde		285 440	-87 365
Likvida medel vid årets början		697 061	784 426
Likvida medel vid årets slut		982 501	697 061

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

En ny bedömningen har gjorts av redovisningen av maskiner/tekniska anläggningar och omklassificerats till inventarier 2022.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	5 463 714	4 981 668
Hyrer, lokaler	235 537	219 500
Hyrer, p-platser	442 296	230 340
Elstöd	147 455	-
Återbäring HSB Södertälje	-	45 925
Övriga intäkter	91 414	50 576
Summa	6 380 416	5 528 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning	46 223	236 390
Summa	46 223	236 390

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	741 597	417 436
Fastighetsskötsel	555 160	760 361
Justering felaktig debitering fastighetsskötsel 2021-2022	-546 178	-
Trädgårdsskötsel	328 322	316 428
Försäkringar	184 179	149 231
Bredband	200 986	214 632
Kommunal fastighetsavgift	192 146	167 938
Löpande underhåll	298 158	168 222
Sophantering	162 769	156 080
Uppvärmning	1 094 428	942 553
Vatten och avlopp	264 061	240 631
Tomträttsavgäld	18 750	18 750
Övriga driftskostnader	104 249	16 897
Försäkringsärenden	266 919	438 041
Summa	3 865 546	4 007 200

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	283 996	279 722
Föreningsverksamhet		1 036
Konsultarvoden	55 866	25 923
Medlemsavgift HSB	36 200	36 200
Pantförskrivningsavgifter	6 613	4 819
Postbefordran	1 100	-
Revisionsarvoden	13 200	12 375
Vicevärd/ förvaltare	106 692	108 009
Överlåtelseavgifter	7 665	4 778
Övriga förvaltningskostnader	45 692	61 735
Summa	557 024	534 597

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Brandskyddsåtgärder	156 869	-
Byggnader invändigt	51 724	-
VA/Sanitet	38 188	-
Planerat underhåll föregående år	-	520 686
Summa	374 357	520 686

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	104 991	93 756
Arvode, föreningsvald revisor	3 500	3 500
Valberedning	2 000	2 000
Övriga arvoden	-	6 000
Sociala avgifter	31 919	29 608
Summa	142 410	134 864

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2070.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1951

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 350 136	44 350 136
Ingående anskaffningsvärden mark	9 398 730	9 398 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 748 866	53 748 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 428 462	-17 263 505
Årets avskrivningar	-1 164 956	-1 164 957
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 593 418	-18 428 462
Redovisat värde vid årets slut	34 155 448	35 320 404
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	61 264 000	61 264 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 603 000	1 603 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	30 634 000	30 634 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 086 000	1 086 000
Summa	94 587 000	94 587 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Justering felaktigt debiterad fastighetsskötsel 2021-2023	830 020	-
Övriga förutbetalda kostnader	260 115	184 180
Summa	1 090 135	184 180

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	9 103	-
Summa	9 103	-

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SE-Banken	1,27	2023-03-28	-	2 134 670
SE-Banken	2,84	2023-04-28	-	660 000
SE-Banken	4,70	2024-04-28	2 941 350	2 953 350
SE-Banken	4,70	2024-04-28	1 760 000	1 770 000
SE-Banken	0,84	2024-06-28	3 730 850	3 753 465
SE-Banken	4,63	2024-04-28	2 790 725	-
SE-Banken	0,91	2024-09-28	2 145 150	2 150 825
SE-Banken	1,07	2024-10-28	591 250	600 000
SE-Banken	1,54	2024-12-28	1 747 000	1 767 000
SE-Banken	1,06	2025-09-28	722 200	726 800
SE-Banken	1,06	2025-09-28	1 017 444	1 024 139
SE-Banken	1,12	2025-09-28	1 615 000	1 623 500
SE-Banken	1,11	2025-12-28	1 508 900	1 514 800
SE-Banken	0,94	2026-07-28	2 356 250	2 362 500
SE-Banken	1,09	2026-07-28	1 640 500	1 649 000
Summa			24 566 619	24 690 049

Nästa års låneomsättning(exklusive amortering)uppgår till	15 706 325
Långfristiga skuld exklusive kortfristig del	8 860 294

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	24 566 619
---	------------

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 545 559	25 545 559
Summa	25 545 559	25 545 559

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	59 394	42 756
Övrigt	1 120	1 120
Summa	60 514	43 876

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	529 524	496 010
Upplupna räntekostnader	9 947	6 719
Övriga upplupna kostnader	327 908	287 704
	867 379	790 433

Underskrifter

Via digital signering

.....
Helen Anderson

.....
Misael Gonzalez

.....
Daniel Axzell

.....
Cosmin Duca

.....
Benjamin Eklund

.....
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
Pentti Heikkinen
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solrosen i Södertälje, org.nr. 715600-0965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solrosen i Södertälje 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 från BoRevision 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.

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 Solrosen i Södertälje 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pentti Heikkinen
Av föreningen vald revisor

NOTERINGAR

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 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje