



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF KVARTERET HUMLAN

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 Brf Kvarteret Humlan, 769620-6064 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 för uthyrning för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Humlan 19 som har sin belägenhet i Södertälje. Föreningen har två byggnader med adress Nygatan 13 och 15 respektive Bellevuegatan 4 och 6. Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 46 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 3 598 m². Föreningen har fyra affärslokaler på totalt 346 m² som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 48 garage- och parkeringsplatser, varav 36 bilplatser och 2 MC-platser i garage, samt 10 bilplatser utomhus på Bellevuegatan. Föreningen har ett helägt dotterbolag, Humlan Parkerings AB, som förvaltar garaget i byggnaden på Bellevuegatan. Bostadsrättsföreningen tog över uthyrningen av garageplatserna 2023-04-01. Avveckling av parkeringsbolaget pågår.

Styrelse

Bengt Göthammar	Ordförande
Ferjal Katto	Kassör
Lennart Johansson	Sekreterare
Berndt Magnusson	Ledamot
Hans Wandelstam	Ledamot

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen består av Christer Kronblad.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2023-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning gjordes senast i februari 2023.

Årets utförda underhåll

Åtgärder efter den obligatoriska ventilationskontrollen som gjordes 2022.
Byte av trapphusbelysning till LED-ljuskällor påbörjades 2023.

Årsavgifter

Årsavgifter kapital höjdes med 52% inför 2024.
Årsavgifter drift lämnades oförändrad inför 2024.
Totalt sett höjdes årsavgifterna med 16,5% inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningen hade 69 medlemmar vid årets utgång. Under året har det tillkommit 1 medlem och utträtt 2 medlemmar.

Framtida underhåll

Föreningen har en underhållsplan för de närmaste 25 åren.

Under 2024 ska en ny energideklARATION upprättas och belysningen i trapphusen ska fortsätta bytas till LED-ljuskällor.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Bundet eget kapital				
Belopp vid årets ingång	85 863 000	1 511 478	-2 155 000	-366 767
Resultatdisposition				
Reservering till yttre fond		129 000	-129 000	
Uttag ur yttre fond		-265 585	265 586	
Balanseras i ny räkning			-366 767	366 767
Årets resultat				-40 000
Vid årets utgång	85 863 000	1 374 893	-2 385 181	-40 000

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	3 858 907	3 217 175	3 333 031	3 229 752	3 219 998
Årets resultat	-40 000	-366 767	132 238	194 228	125 361
Årets kassaflöde	1 087 235	700 123			
Soliditet %	68	67	67	66	65
Likviditet %	138	124	186	176	172
Snittränta lån den 31/12 %	2,1	1,5	0,9	1	1,1
Räntekänslighet %	17,3	20,2	20,9	21,3	21,9
Årsavgift i kr/ kvm	657	571	559	559	559
Skuldsättning i kr/ kvm	10 053	10 287	10 659	10 854	11 163
Sparande i kr/ kvm	328	254	313	349	312
Energikostnad i kr/ kvm	260	226			

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 från den löpande verksamheten

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 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 bostadsrättsyta. Nyckeltalet inkluderar IMD-avgifter för hushållsel och varmvatten från och med 2022.

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 vid förlust

Årsavgiften har inte tagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning i sin helhet, vilket medfört förlust. Föreningens sparande och positiva kassaflöde från den löpande verksamheten ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har kontinuerlig beredskap för justering av årsavgiften i syfte att säkerställa att fastighetens värde bibehålls och ekonomiska åtaganden infrias.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 385 181
Årets resultat	-40 000
Summa	-2 425 181

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-231 143
Överföring till yttre fond	129 000
Balanseras i ny räkning	-2 323 038
	-2 425 181

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 726 775	3 199 665
Övriga rörelseintäkter	3	132 132	17 510
Summa rörelseintäkter		3 858 907	3 217 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 732 580	-1 659 933
Övriga externa kostnader	5	-141 366	-126 143
Underhåll enligt plan	6	-231 143	-265 586
Personalkostnader och arvoden	7	-54 706	-49 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 211	-1 103 211
Rörelseresultat		595 901	12 995
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 996	7 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 897	-387 151
Resultat efter finansiella poster		-40 000	-366 767
Årets resultat		-40 000	-366 767

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	123 709 832	124 813 043
		<u>123 709 832</u>	<u>124 813 043</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 759 832</u>	<u>124 863 043</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 024	37 414
Övriga fordringar		6 676	29 163
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 348 780	1 181 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	109 829	142 808
		<u>1 489 309</u>	<u>1 390 930</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 489 309</u>	<u>1 390 930</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>125 249 141</u>	<u>126 253 973</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		85 863 000	85 863 000
Fond för yttre underhåll		1 374 892	1 511 478
		<u>87 237 892</u>	<u>87 374 478</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 385 181	-2 155 000
Årets resultat		-40 000	-366 767
		<u>-2 425 181</u>	<u>-2 521 767</u>
Summa eget kapital		<u>84 812 711</u>	<u>84 852 711</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 887 500	22 910 000
		<u>27 887 500</u>	<u>22 910 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 762 500	17 660 000
Leverantörsskulder		92 946	35 484
Skatteskulder		962	962
Övriga kortfristiga skulder	11	161 850	146 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	530 672	647 856
		<u>12 548 930</u>	<u>18 491 262</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>125 249 141</u>	<u>126 253 973</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</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		-40 000	-366 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 103 212	1 103 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 063 212	736 445
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		68 856	-83 236
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-44 833	46 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 087 235	700 123
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-920 000	-1 470 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-920 000	-1 470 000
Årets kassaflöde		167 235	-769 877
Likvida medel vid årets början		1 181 545	1 951 422
Likvida medel vid årets slut		1 348 780	1 181 545

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Den årliga avskrivningen för byggnader uppgår till 1,0%. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-25 år.

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

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2013-2027. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Bostadsrättsföreningen förvävade under 2011 samtliga andelar i Pandion Väst ekonomiska förening (769613-7053) som var ägare till fastigheten Humlan 19 i Södertälje kommun för 7 977 000 kr. Pandion Väst ek. förening överlät därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheten, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet redovisas enligt RedU9, alternativ 2.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 976 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Föreningen har ett helägt dotterbolag, Humlan Parkerings AB. Moderföretaget Brf Kvarteret Humlan upprättar inte en koncernredovisning i enlighet med undantag för mindre koncerner. Ett moderföretag i en mindre koncern behöver inte upprätta en koncernredovisning. En mindre koncern är en koncern som inte uppfyller villkoren för att vara en större koncern. Vad som utgör en större koncern framgår av 1 kap. 3 § Årsredovisningslagen (1995:1554).

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, drift	1 563 669	1 581 180
Årsavgifter, kapital	733 788	431 292
Årsavgifter, el	288 013	195 837
Årsavgifter, vatten	49 261	41 815
Hyror, garage	371 721	264 804
Hyror, lokaler	643 479	615 564
Hyror, p-platser	59 500	60 500
Hyresbortfall	50	-500
Övriga intäkter	17 294	9 173
Summa	3 726 775	3 199 665

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	131 632	-
Övrigt	500	17 510
Summa	132 132	17 510

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	497 385	399 324
Fastighetsskötsel	340 202	310 803
Försäkringar	88 468	72 435
Fastighetsskatt	69 140	69 140
Löpande underhåll	127 456	191 041
Försäkringsärende	2 889	41 017
Sophantering	70 318	77 757
Uppvärmning	393 634	358 359
Vatten och avlopp	132 823	133 345
Övriga driftskostnader	10 265	6 712
Summa	1 732 580	1 659 933

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	106 641	87 441
Föreningsstämma/ styrelsemöte	314	314
Kontorsmaterial och trycksaker	-	488
Pantförskrivningsavgifter	5 775	3 861
Revisionsarvoden	14 746	15 509
Överlåtelseavgifter	4 936	3 605
Övrigt	8 954	14 925
Summa	141 366	126 143

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lås	16 030	-
VA/Sanitet	-	99 775
Ventilation	108 942	50 000
Belysning	86 171	-
Hissar	-	115 811
Markytor	20 000	-
Summa	231 143	265 586

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse	44 500	40 700
Sociala avgifter	10 205	7 607
Övriga personalkostnader	-	1 000
Summa	54 705	49 307

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2113.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2012

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	108 322 096	108 322 096
Ingående anskaffningsvärden mark	26 627 238	26 627 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 949 334	134 949 334
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 136 291	-9 033 080
Årets avskrivningar	-1 103 211	-1 103 211
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 239 502	-10 136 291
Redovisat värde vid årets slut	123 709 832	124 813 043
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	914 000	914 000
Summa	94 514 000	94 514 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna årsavgifter, el och varmvatten	78 000	116 000
Övriga förutbetalda kostnader	31 829	26 808
Summa	109 829	142 808

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Danske Bank	3,66	Rörligt		7 700 000
Danske Bank	0,80	2023-12-29		9 670 000
Handelsbanken	0,96	2024-06-01	11 762 500	11 887 500
Handelsbanken	0,78	2025-06-01	11 187 500	11 312 500
Danske Bank	Rörlig	2025-10-31	7 700 000	
Danske Bank	3,69	2025-12-30	9 000 000	
Summa			39 650 000	40 570 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			290 000	
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			11 472 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			27 887 500	

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till	1 450 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	38 200 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 038 000	49 038 000
Summa	49 038 000	49 038 000

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt	161 850	146 960
Summa	161 850	146 960

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	305 956	355 486
Upplupna räntekostnader	68 285	42 959
Övriga upplupna kostnader	156 431	249 411
Summa	530 672	647 856

Underskrifter

Via digital signering

Bengt Göthammar

Ferjal Katto

Lennart Johansson

Berndt Magnusson

Hans Wandelstam

Min revisionsberättelse har lämnats via digital signering

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Humlan, org.nr. 769620-6064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Humlan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Humlan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 horizontal blue or grey lines spaced evenly apart, typical of notebook paper. The lines extend across the entire width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There are no vertical lines, text, or other markings present.

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 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 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