



# ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### **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 Folksam. 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 upplåter 9 lokaler med hyresrätt med den totala lokalytan 535 kvm. 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.

#### **Styrelse**

Helen Anderson	Ordförande
Misael Gonzalez	Vice Ordförande
Daniel Axzell	Sekreterare
Christer Nilsson	Ledamot (avgått november 2020)
Dan Björklund	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

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

#### **Valberedning**

Valberedningen består av Lars Jansson.

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-03.

**Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

<b>Företag</b>	<b>Uppdrag</b>
HSB Södertälje ek förening	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening	Snöröjning med traktor
Jonssons Fastighetsjour	Jour
P-service	Parkeringskontroll

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes september 2020

**Årets utförda underhåll**

Div markarbete staket, gungställning, byte av sand, sandlåda mm - 200 tkr  
Ventilationstrimmning - 55 tkr

**Årets investeringar**

Nytt passersystem för portar, byte av dörrar till vind, källare och tvättstugor inklusive digitala informations/bokningstavlor i entréer samt digitalt bokningssystem för tvättstugor inkl. läsbara dörrar under tvättid - 2,4 milj färdigställs 2021.

**Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes 2,5 % inför 2021.

**Medlemsinformation**

Under året har 16 överlåtelse skett. Föreningen hade 128 medlemmar vid årets utgång.

**Framtida investeringar och underhåll**

Kostnad och år är antaganden gjorda 2020.

**Investeringar**

<b>Byggnadskomponent</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad</b>
Yttertak	2027	1,5 milj
Balkongräcken front	2035	1 milj
El	2036	3 milj
Stammar	2040	13 milj
Fasad	2040	13 milj

**Planerat underhåll**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad</b>
Balkongplatta målning	2021	100 tkr
Taksprång, vindskivor målning	2021	100 tkr
Entré skivor målning	2021	20 tkr

### Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	132 243	2 593 652	5 421 654	4 217 919	-644 274
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			316 000	-316 000	
Uttag ur yttre fond			-1 089 021	1 089 021	
Balanseras i ny räkning				-644 275	644 274
Årets resultat					196 461
<b>Vid årets utgång</b>	<b>132 243</b>	<b>2 593 652</b>	<b>4 648 633</b>	<b>4 346 665</b>	<b>196 461</b>

### Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	5 279 247	5 361 723	5 276 159	5 255 010	5 134 102
Årets resultat	196 461	-644 274	293 690	245 352	490 190
Soliditet %	32	34	34	33	40
Likviditet %	96	95	107	66	85
Snittränta lån den 31/12 %	1,1	1,1	0,9	0,8	1,7
Räntekänslighet %	4,9	4,7	4,8	4,9	3,4
Årsavgift i kr/ kvm	730	723	715	715	701
Skuldsättning i kr/ kvm	3 298	3 120	3 181	3 241	2 196
Sparande i kr/ kvm	188	190	183	171	
Energikostnad i kr/ kvm	177	186	186	188	

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

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**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 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 och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>962 383</b>	<b>1 010 328</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		5 279 247	5 361 723
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 288	991
Nya lån		1 700 000	
Minskning av kortfristiga fordringar		146 271	113 269
Ökning av kortfristiga skulder		701 867	14 694
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>7 828 673</b>	<b>5 490 677</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-3 094 763	-3 192 883
Övriga externa kostnader		-420 634	-452 261
Underhåll enligt plan		-239 785	-1 089 021
Personalkostnader		-164 212	-127 842
Köp av anläggningstillgångar		-2 363 777	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-270 592	-250 894
Amortering av lån		-442 971	-425 720
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-6 996 734</b>	<b>-5 538 621</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>831 939</b>	<b>-47 944</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>962 383</b>	<b>1 010 327</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 794 322</b>	<b>962 383</b>

## **Resultatdisposition**

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	4 346 665
Årets resultat	<u>196 462</u>
Summa	4 543 127

## **Styrelsen föreslår följande disposition**

Uttag ur yttre fond	-239 785
Överföring till yttre fond	829 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 953 912</u>
	4 543 127

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	5 279 247	5 361 723
<b>Summa rörelseintäkter</b>		5 279 247	5 361 723
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 074 963	-3 176 309
Övriga externa kostnader	4	-440 434	-468 834
Underhåll enligt plan	5	-239 785	-1 089 021
Personalkostnader och arvoden	6	-164 212	-127 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894 088	-894 088
<b>Rörelseresultat</b>		465 765	-394 371
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 288	991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 592	-250 894
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		196 461	-644 274
<b>Årets resultat</b>		196 461	-644 274



## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	32 519 306	33 413 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 363 777	-
		<u>34 883 083</u>	<u>33 413 394</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>34 883 583</u>	<u>33 413 894</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 172	1 317
Övriga fordringar		129 896	317 770
Aktuell skattefordran		-	1 110
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 794 320	959 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	203 579	160 710
		<u>2 128 967</u>	<u>1 440 219</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	10	-7	3 071
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 128 960</u>	<u>1 443 290</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>37 012 543</u>	<u>34 857 184</u>

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 243	132 243
Fond för yttre underhåll		4 648 633	5 421 654
Upplåtelseavgifter		2 593 652	2 593 652
		7 374 528	8 147 549
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 346 665	4 217 919
Årets resultat		196 461	-644 274
		4 543 126	3 573 645
<b>Summa eget kapital</b>		11 917 654	11 721 194
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 675 919	17 857 630
		15 675 919	17 857 630
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	7 624 570	4 185 829
Leverantörsskulder		1 120 316	429 074
Skatteskulder		18 633	-
Övriga kortfristiga skulder	12	33 466	31 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	621 985	632 134
		9 418 970	5 278 360
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		37 012 543	34 857 184

## 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.

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 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 763 488	4 717 956
Hyror	448 431	567 437
Övriga intäkter	67 328	76 330
<b>Summa</b>	<b>5 279 247</b>	<b>5 361 723</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	398 713	442 288
Fastighetsskötsel	634 848	745 933
Försäkringar	126 893	101 813
Kabel-tv/ bredband	266 920	219 051
Kommunal fastighetsavgift	176 296	170 890
Löpande underhåll	200 967	210 472
Sophantering	188 406	158 742
Uppvärmning	849 697	870 518
Vatten och avlopp	202 825	192 334
Övriga driftskostnader	29 398	64 268
<b>Summa</b>	<b>3 074 963</b>	<b>3 176 309</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	222 479	218 560
Föreningsverksamhet	7 725	9 327
Konsultarvoden	25 098	6 350
Kreditupplysningar	1 156	
Kontorsmaterial och trycksaker	1 473	
Medlemsavgift HSB	36 200	36 200
Pantförskrivningsavgifter	16 663	15 780
Postbefordran	8 475	8 475
Revisionsarvoden	10 800	10 500
Vicevärd/ förvaltare	72 560	125 168
Överlåtelseavgifter	16 495	20 801
Övriga förvaltningskostnader	21 310	17 673
<b>Summa</b>	<b>440 434</b>	<b>468 834</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader utvändigt	25 569	89 375
Balkonger	3 482	827 771
VA/ Sanietet		171 875
Markytor	139 584	
Ventilation	71 150	
<b>Summa</b>	<b>239 785</b>	<b>1 089 021</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	91 275	85 140
Arvode, föreningsvald revisor	3 500	4 557
Övriga arvoden, rensat lokal vid konkurs 2020.	28 750	3 300
Sociala avgifter	38 812	29 220
Övriga personalkostnader	1 875	5 625
<b>Summa</b>	<b>164 212</b>	<b>127 842</b>

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	39 499 370	39 499 370
Ingående anskaffningsvärden mark	9 398 730	9 398 730
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 898 100</b>	<b>48 898 100</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 484 706	-14 590 618
Årets avskrivningar	-894 088	-894 088
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 378 794</b>	<b>-15 484 706</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 519 306</b>	<b>33 413 394</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	50 679 000	50 679 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	1 624 000	1 624 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	22 804 000	22 804 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 144 000	1 144 000
<b>Summa</b>	<b>76 251 000</b>	<b>76 251 000</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Projekt nytt passagesystem Vaka	2 363 777	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 363 777</b>	

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	203 579	160 710
<b>Summa</b>	<b>203 579</b>	<b>160 710</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto	-7	3 071
<b>Summa</b>	<b>-7</b>	<b>3 071</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
SE-Banken	1,06	2025-09-28	1 077 699	1 104 479
SE-Banken	0,96	2020-10-28	ihopslagna	420 000
SE-Banken	0,96	2020-11-28	ihopslagna	293 750
SE-Banken	1,07	2024-10-28	670 000	
SE-Banken	1,06	2025-09-28	763 600	782 000
SE-Banken	1,27	2023-03-28	2 166 230	2 182 010
SE-Banken	1,01	2021-06-28	3 934 385	4 024 845
SE-Banken	1,11	2025-12-28	1 562 000	1 585 600
SE-Banken	1,54	2024-12-28	1 927 000	2 007 000
SE-Banken	1,05	2021-04-28	1 850 000	1 890 000
SE-Banken	0,92	2021-04-28	3 049 350	3 097 350
SE-Banken	0,88	2021-07-28	2 412 500	2 437 500
SE-Banken	0,91	2024-09-28	2 196 225	2 218 925
SE-Banken	1,12	2025-09-28	1 691 500	
<b>Summa</b>			<b>23 300 489</b>	<b>22 043 459</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 425 720  
 Nästa års låneomsättning(exklusive amortering)uppgår till 7 198 850  
**Långfristiga skuld exklusive kortfristig del 15 675 919**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 702 880  
 Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 21 171 889

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	23 697 189	23 697 189
<b>Summa</b>	<b>23 697 189</b>	<b>23 697 189</b>

### Not 12 Övriga skulder

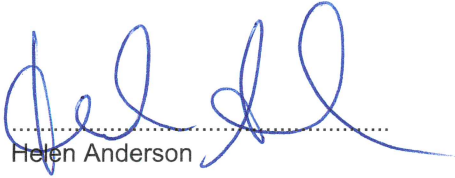
	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	32 346	31 323
Övrigt	1 120	
<b>Summa</b>	<b>33 466</b>	<b>31 323</b>

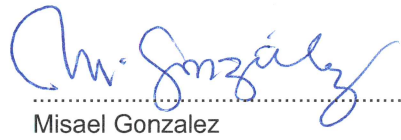
### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	459 859	435 082
Upplupna räntekostnader	4 307	5 362
Övriga upplupna kostnader	157 819	191 690
	<b>621 985</b>	<b>632 134</b>

## Underskrifter

Södertälje den 20210324

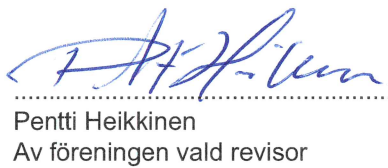
  
.....  
Heren Anderson

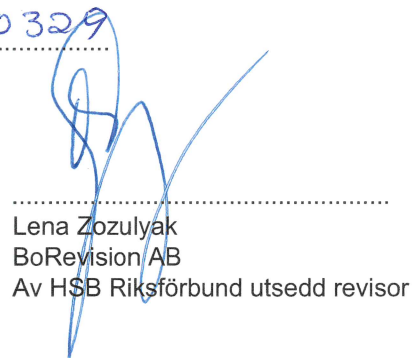
  
.....  
Misael Gonzalez

  
.....  
Daniel Axzell

  
.....  
Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20210329

  
.....  
Pentti Heikkinen  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 29/3 2021

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

  
.....  
Pentti Heikinen  
Av föreningen vald revisor

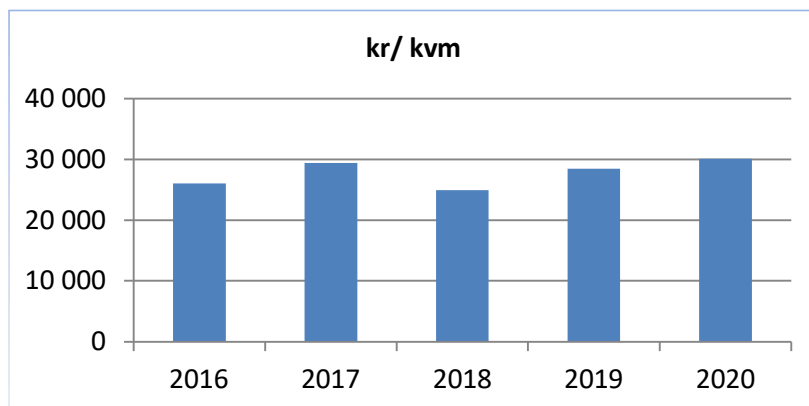
## HSB Brf Solrosen Fakta och statistik 2020

### Fritidsverksamheten

Vårens städdag, 9 maj. Höstens städdag 3 oktober.

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Tidigare års betydande underhåll	År
Stambyte	1996
Säkerhetsdörrar	2003
Fasad	2006
Fönster	2006
Ventilation	2017/2018
Balkongmålning	2019
Byte passer/bokningssystem	2020

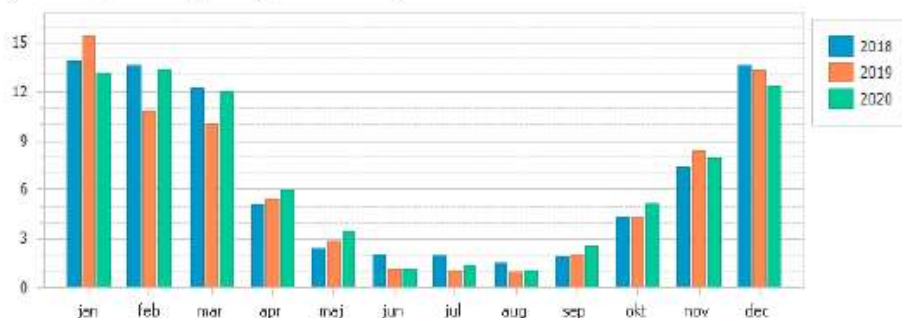
### Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

### Fjärrvärme (kWh/m<sup>2</sup> uppvärmd), normalårskorrigerat

	2018	2019	2020
Energivolymer i kWh/m <sup>2</sup>	80	75	79

Fjärrvärme (kWh/m<sup>2</sup> uppvärmd), normalårskorrigerat



# 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](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)