



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Solsidan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Solsidan i Borås

Org nr 769626-6159

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1938 på fastigheten i Stjærtmesen 21 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gustav Adolfsgatan 73 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	2	rok	50,0	m ²	
		1 st	3	rok	125,0	m ²	
		1 st	4	rok	118,0	m ²	
		<hr/>			3 st	293,0	m ²
Garage	Hyresrätt	8 st					
		8 st			0,0	m ²	
<hr/>							
Totalt		11 st		293,0		m ²	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort följande underhåll. OVK.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningen fastighet.

Föreningen saknar underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 20% fr o m 2024-01-01.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 26 893 kr. Sparandet per kvm är 205 kr och kassaflödet är positivt.

Väsentliga avtal

Avtal med HSB Fastighetsförvaltning på administrativ förvaltning

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-16. På stämman deltog 3 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 6 medlemmar (fg. år 6). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Marcus Nilsson	ordförande
Urban Hermansson	sekreterare
Siw Gustavsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marcus Nilsson och Urban Hermansson.

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marcus Nilsson, Urban Hermansson och Siw Gustavsson, två i förening.

Revisor har varit Inger Öjerhed, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Marcus Nilsson med Urban Hermansson som suppleant.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	268	236	229	218	208
Resultat efter finansiella poster, tkr	-49	-47	-44	-18	-89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	713	648	617	588	560
Skuldsättning per kvm	6 155				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 155				
Sparande per kvm	205				
Räntekänslighet, %	8,6				
Energikostnad per kvm	345				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	78				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgift

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 314 700	0	241 018	-746 343	-47 062
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22				-47 062	47 062
				-793 405	
Reservering till yttre underhåll -23			10 000	-10 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-33 066	33 066	
Årets resultat					-49 499
Belopp vid årets slut	2 314 700	0	217 952	-770 339	-49 499

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-793 405
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-10 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	33 066
Årets resultat	-49 499
	<u>-819 838</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-819 838
	<u>-819 838</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 217 952 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	267 528	235 847
Summa rörelsens intäkter		<u>267 528</u>	<u>235 847</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-166 124	-164 625
Periodiskt underhåll		-33 066	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-16 775	-15 450
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-999	-999
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-76 292	-76 292
Summa rörelsens kostnader		<u>-293 256</u>	<u>-257 366</u>
Rörelseresultat		-25 728	-21 519
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 048	254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 819	-25 797
Summa finansiella poster		<u>-23 771</u>	<u>-25 543</u>
Resultat efter finansiella poster		-49 499	-47 062
Årets resultat		-49 499	-47 062
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-49 499	-47 062
Reservering till fond för yttre underhåll		-10 000	-10 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		33 066	0
Resultat efter fondförändring		-26 433	-57 062

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9 Not 6	1 874 330	1 950 622
Mark		1 504 000	1 504 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		3 378 330	3 454 622
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 378 830	3 455 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		196 695	185 241
Övriga fordringar	Not 8	10 890	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 444	7 930
		215 029	193 410
Summa omsättningstillgångar		215 029	193 410
Summa tillgångar		3 593 859	3 648 532

	2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 314 700	2 314 700
Fond för yttre underhåll	<u>217 952</u>	<u>241 018</u>
	2 532 652	2 555 718
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-770 339	-746 343
Årets resultat	<u>-49 499</u>	<u>-47 062</u>
	-819 838	-793 405
Summa eget kapital	1 712 814	1 762 313
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 <u>0</u>	<u>1 803 300</u>
	0	1 803 300
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 1 803 300	0
Leverantörsskulder	17 931	17 169
Skatteskulder	9 471	8 998
Övriga skulder	Not 10 8 928	6 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>41 415</u>	<u>50 056</u>
	1 881 045	82 919
Summa skulder	1 881 045	1 886 219
Summa eget kapital och skulder	3 593 859	3 648 532

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-49 499	-47 062
Avskrivningar	76 292	76 292
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	26 793	29 230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 165	-1 641
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-5 174	5 338
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 454	32 927
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-36 075
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-36 075
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	11 454	-3 148
Likvida medel vid årets början *)	185 241	188 389
Likvida medel vid årets slut *)	196 695	185 241

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	208 860	189 876
Hyror	56 035	53 460
Övriga intäkter	11 148	1 421
Bruttoomsättning	276 043	244 757
Hyresbortfall	-8 515	-8 910
	267 528	235 847
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 919	0
Reparationer	9 520	1 576
El	37 417	52 207
Uppvärmning	45 632	44 689
Vatten	18 012	16 334
Sophämtning	6 859	7 825
Övriga avgifter	6 912	6 400
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	4 767	4 557
Förvaltningsarvoden	32 046	30 909
Övriga driftskostnader	2 040	128
	166 124	164 625
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 375	9 050
Medlemsavgifter	6 400	6 400
	16 775	15 450

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Revisorsarvode	999	999
		999	999
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	76 292	76 292
		76 292	76 292

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1952	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 831 134	2 795 059
Årets investeringar	0	36 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 831 134</u>	<u>2 831 134</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-880 512	-804 220
Årets avskrivningar	-76 292	-76 292
Utgående avskrivningar	<u>-956 804</u>	<u>-880 512</u>
Utgående bokfört värde	1 874 330	1 950 622
Taxeringsvärde för Stjærtmesen 21		
Byggnad - bostäder	3 161 000	3 161 000
Byggnad - lokaler	<u>3 161 000</u>	<u>3 161 000</u>
Mark - bostäder	1 683 000	1 683 000
Mark - lokaler	<u>1 683 000</u>	<u>1 683 000</u>
Taxeringsvärde totalt	4 844 000	4 844 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	<u>10 890</u>	<u>239</u>
	10 890	239

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 9	Skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amort./konv.
	Låneinstitut Lånenummer	Ränta	Konv.datum
	Swedbank Hypotek 2854431687	1,42%	2024-10-25
		Total låneskuld	
		1 803 300	0
		1 803 300	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 803 300
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		1 803 300
	Kortfristig del av långfristig skuld	1 803 300	0
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...		
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
	Uttagna pantbrev i fastighet	3 001 953	3 001 953
Not 10	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	8 928	6 696
		8 928	6 696
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	2 342	2 342
	Övriga upplupna kostnader	23 507	26 348
	Förutbetalda hyror och avgifter	15 566	21 366
		41 415	50 056

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Urban Hermansson

Marcus Nilsson

Siw Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftInger Öjerhed
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Solsidan i Borås, org.nr. 769626-6159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solsidan i Borås 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 revisionsssed 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 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 Bostadsrättsförening Solsidan i Borås 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Borås

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Solsidan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:50:09



URBAN HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:55:42



SIW GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:56:09



INGER ÖJERHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:10:06



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:36:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Solsidan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER ÖJERHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:11:16



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:37:33



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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