



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadrättsförening Åsen i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadrättsförening Åsen i Solna med säte i SOLNA org.nr. 715200-0183 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-01-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åsen 3	1948-01-01	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5398
5	lokaler (hyresrätt)	159
Totalt 99 objekt		5557

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 68 st 2 rok, 22 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Karlström	Ordförande	2020-07-01	
Pär Markgren	HSB- Ledamot	2016-05-19	
Elisabeth Gabrielsson	Ledamot	2022-05-13	
Bobo Karlsson	Ledamot	2020-07-01	
Petra Elisabeth Hedqvist	Ledamot	2022-06-12	
Maria Carlsten	Ledamot	2017-05-01	
Louise Serenhov	Ledamot	2022-09-06	
Ella Bäckebyörk	Ledamot	2020-07-01	2022-06-12
Monika Gunilla Højner	Suppleant	2022-06-12	
Eva Granqvist	Suppleant	2020-07-01	
Roland Hostettler	Suppleant	2020-07-01	2022-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Karlström, Maria Carlsten, Elisabeth Gabrielsson och Eva Granqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bobo Karlsson, Pia Karlström, Maria Carlsten.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kerstin Åkesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Frida Isotalo (sammanställande) och Thin Boman, valda vid föreningsstämman, har avgått. Ny Valberedning vid extra stämma Åsa Senneval (sammanställande) och Mari Forsberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 31 medlemmar. Extra stämma hölls 2023-03-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har varit oförändrad. Under 2023 kommer avgiften höjas med 12%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-08.

Underhåll av utvändiga entrétrappor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Renovering utvändiga trappor och gångar
2024	Värmeinjustering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	149	179	215	244	248
Skuldsättning, kr/kvm	2 673	2 687	2 702	2 716	3 211
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	224	218	191	207	196
Driftskostnad, kr/kvm	527	509	483	437	424
Årsavgifter, kr/kvm	708	708	708	698	696
Totala intäkter, kr/kvm	709	705	716	711	709
Nettoomsättning, tkr	3 963	3 948	4 008	3 977	3 963
Resultat efter finansiella poster, tkr	77	454	-291	640	829
Soliditet, %	32	31	30	23	15

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	117 006	0	0	117 006
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 837 914	0	0	1 837 914
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	932 367	0	127 712	1 060 079
S:a bundet eget kapital, kr	2 887 287	0	127 712	3 014 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 876 421	453 891	-127 712	4 202 600
Årets resultat, kr	453 891	-453 891	76 533	76 533
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 330 312	0	-51 179	4 279 133
S:a eget kapital, kr	7 217 599	0	76 533	7 294 132

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 353 000 kr samt ianspråktagande skett med -225 288 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 330 312
Årets resultat, kr	76 533
Reservation till underhållsfond, kr	-353 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	225 288
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 279 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 279 133

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

Styrelsen för HSB Bostadrättsförening Åsen i Solna

Org.nr: 715200-0183

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 962 687	3 947 739
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 697 738	-2 658 863
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 979	-54 254
Planerat underhåll		-225 288	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-198 779	-137 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 204	-547 265
Summa rörelsekostnader		-3 706 988	-3 398 000
Rörelseresultat		255 699	549 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 256	1 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-184 422	-97 626
Summa finansiella poster		-179 166	-95 848
Årets resultat		76 533	453 891

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 098 493	19 259 447
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>19 098 492</u>	<u>19 259 447</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 098 992</u>	<u>19 259 947</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 208	20 762
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 255 282	3 654 071
Placeringskonto HSB Stockholm		500 851	0
Övriga fordringar	Not 10	900	5 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	246 562	251 000
		<u>4 008 802</u>	<u>3 931 022</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 008 802</u>	<u>3 931 022</u>
Summa tillgångar		<u>23 107 794</u>	<u>23 190 969</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	117 006	117 006
Upplåtelseavgifter	1 837 914	1 837 914
Yttre underhållsfond	1 060 079	932 367
	<u>3 014 999</u>	<u>2 887 287</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 202 600	3 876 421
Årets resultat	76 533	453 891
	<u>4 279 132</u>	<u>4 330 312</u>
Summa eget kapital	<u>7 294 131</u>	<u>7 217 599</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 500 000	7 875 000
	<u>7 500 000</u>	<u>7 875 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 465 000	7 170 000
Leverantörsskulder	149 340	210 671
Skatteskulder	2 957	17 667
Fond för inre underhåll	21	21
Övriga skulder	Not 14 0	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 696 345	698 612
	<u>8 313 663</u>	<u>8 098 370</u>
Summa skulder	15 813 663	15 973 370
Summa eget kapital och skulder	<u>23 107 794</u>	<u>23 190 969</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	76 533	453 891
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	532 204	547 265
Kassaflöde från löpande verksamhet	608 737	1 001 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 281	-6 708
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-79 707	83 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	553 311	1 078 324
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-371 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-371 250	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	102 061	998 324
Likvida medel vid årets början	3 654 072	2 655 748
Likvida medel vid årets slut	3 756 132	3 654 072

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 889 281 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 824 684	3 824 684
Hyror	147 480	129 940
Övriga intäkter	38 915	41 337
Bruttoomsättning	4 011 079	3 995 961
Avgifts- och hyresbortfall	-48 392	-48 222
	3 962 687	3 947 739
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	452 997	331 766
Reparationer	293 538	432 403
El	224 036	168 495
Uppvärmning	917 011	947 772
Vatten	113 197	105 310
Sophämtning	141 746	144 304
Fastighetsförsäkring	140 320	133 638
Kabel-TV och bredband	54 506	55 778
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	161 918	160 408
Förvaltningsarvoden	176 448	156 405
Övriga driftkostnader	22 021	22 584
	2 697 738	2 658 863
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 049	231
Administrationskostnader	8 060	11 028
Extern revision	11 750	13 000
Konsultkostnader	0	11 875
Medlemsavgifter	18 120	18 120
	52 979	54 254
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	144 586	95 197
Revisionsarvode	4 760	4 760
Övriga arvoden	4 760	4 760
Sociala avgifter	44 673	32 902
	198 779	137 619
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 666	1 508
Ränteintäkter HSB placeringskonto	851	0
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Övriga ränteintäkter	2 736	270
	5 256	1 778
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	183 702	96 886
Övriga räntekostnader	720	740
	184 422	97 626

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	24 497 568	24 497 568
Anskaffningsvärde mark	4 743 415	4 743 415
Årets investeringar	371 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 612 233	29 240 983
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 981 536	-9 450 581
Årets avskrivningar	-532 204	-530 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 513 740	-9 981 536
Utgående bokfört värde	19 098 493	19 259 447
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 134 000	1 690 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 083 000	928 000
Summa taxeringsvärde	173 217 000	137 618 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	314 212	314 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 212	314 212
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-314 212	-297 903
Årets avskrivningar	0	-16 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-314 212	-314 212
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	900	5 189
	900	5 189

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	246 562	251 000			
	246 562	251 000			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2757227117	0,77%	2023-06-21	3 875 000	0
Swedbank	2757664277	2,37%	2023-04-28	3 590 000	80 000
Swedbank	2851906699	0,77%	2024-06-19	4 000 000	0
Swedbank	2852021910	3,73%	2025-06-18	3 500 000	0
				14 965 000	80 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 565 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 500 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					22 575 000 22 575 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld	7 465 000	7 170 000			
	7 465 000	7 170 000			
Not 14 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder	0	1 400			
	0	1 400			
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	16 739	3 703			
Förutbetalda hyror och avgifter	350 200	329 114			
Övriga upplupna kostnader	329 406	365 795			
	696 345	698 612			
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Årsavgiften höjs med 12% under 2023.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bobo Karlsson

Elisabeth Gabrielsson

Louise Serenhov

Maria Carlsten

Petra Elisabeth Hedqvist

Pia Karlström

Pär Markgren

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

Kerstin Åkesson
Av föreningen vald revisor

Emma Rådlund
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åsen i Solna, org.nr. 715200-0183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen i Solna för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Åsen i Solna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Emma Rådlund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Åkesson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Åsen i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA KARLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 19:28:23



MARIA CARLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:23:55



LOUISE SERENHOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 13:59:38



PETRA ELISABETH HEDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:34:53



PÄR MARKGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:24:56



BOBO KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:39:53



ELISABETH GABRIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 10:51:12



KERSTIN ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 11:40:51



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 12:24:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Åsen i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN ÅKESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 11:39:18



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 12:25:55



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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