



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF TOPASEN

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 slutändan 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 Topasen i Södertälje, 716417-7771 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Brf Topasen bildades 1982, då de fem fastigheterna som upplåtits med hyresrätt friköptes från hyresvärderna. Föreningen friköpte år 2007 marken till Topasen 1-2 samt år 2009 marken till Topasen 3. Fastigheterna på Fornhöjdsvägen 6-24 byggdes år 1972.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Av föreningens 248 bostäder är 243 st upplåtna med bostadsrätt och 5 st upplåtna med hyresrätt. Den totala bostadsytan är 16 756 kvm. Föreningen upplåter 3 st lokaler med hyresrätt med den sammanlagda lokalytan 153 kvm. Föreningen upplåter 18 st förråd med den sammanlagda ytan 234 kvm med hyresrätt. I föreningen finns en lokal som medlemmarna kan hyra.

Inom föreningens fastigheter finns totalt 232 parkeringsplatser, varav 130 är garageplatser. I garaget finns även 3 MC-burar. Föreningen upplåter 10 uteplatser som gästparkering. Föreningen har 12 parkeringsplatser med el-uttag i anslutning till husen.

Styrelse

Lennart Karlsson	Ordförande, ansvarig för yttre miljö
Marianne Larsson	Ledamot, sekreterare
Hanna Moussi	Ledamot, vice ordförande
Yvonne Sehlán	Ledamot, ekonomiansvarig
Samer Putrus	Ledamot, ansvarig inre miljö
Mats-Gustaf Dahlén	Ledamot, fritids och studieansvarig
Peter Lennartsson	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Munir Wahab var revisor fram till august. Anette Täge är revisorsuppleant. Lena Zozulyak från BoRevision AB är av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Thomas Augustsson (sammankallande), Vilius Janulis och Aila Stormbom .

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-16.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Gert Jonsson Service
P W Hiss & El
Telia Sverige AB
Tibs Städttjänst
P-service
Securitas
Säkerhetselite
Trosa Landscaping AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Driftavtal
Fastighetsjour
Hissar och garageportar
TV och bredband
Trappstädning och mattvätt
Parkeringsövervakning
Fastighetsbevakning
Aptus låssystem
Planteringar

Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2022-09-08.

Årets investeringar

Påbörjade installation av 11 elbilsladdare.

Årets planerade underhåll

Under 2022 åtgärdades en trappa mellan Fornhöjdsvägen 16 och 18. Ett räcke sattes upp mellan Fornhöjdsvägen 6 och garaget. Planteringen gjordes om på Fornhöjdsvägen 18-20. Ljusarmaturer byttes ut i trapphus och källare.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,0% inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 25 överlåtelse skett. Föreningen hade 294 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkterna är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Byggnadskomponent	År
Installation av elbilsladdare, 11 st	2023
Installation av värmeväxlare i undercentral	2023
Byte av 4 hissmotorer	2023
Motorvärmaruttag, byte 110 st	2025
Sponing och filmning av köksstammar	2025
Ledningsbyte lgh, fastighet, jordfelsbrytare m.m.	2026
Balkonger, målning m.m.	2029
Fsader, byte mjukfogar	2032
Stammar, badrum	2035
Till- och frånluftsaggregat på taken	2036

Planerat underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll. Sponing, byte av leksand bägge sandlådorna.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	6 950 530	7 665 148	11 048 417	8 864 237	2 380 819
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Uttag ur yttre fond			-483 320	483 320	
Balanseras i ny räkning				2 380 819	-2 380 819
Årets resultat					2 508 631
Vid årets utgång	6 950 530	7 665 148	11 065 097	11 228 376	2 508 631

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	12 938 673	12 661 309	13 202 633	12 492 756	12 401 017
Årets resultat	2 508 631	2 380 819	2 881 735	2 877 302	2 218 775
Soliditet %	55	53	50	48	40
Likviditet %	319	227	238	147	98
Snittränta lån den 31/12 %	1,45	1,34	1,31	1,43	1,22
Räntekänslighet %	2,6	2,2	2,0	2,4	3,2
Årsavgift i kr/ kvm	682	679	679	678	669
Skuldsättning i kr/ kvm	1 776	1 824	1 873	1 921	2 150
Sparande i kr/ kvm	271	240	286	261	215
Energikostnad i kr/ kvm	133	130	121	127	129

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 kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		7 214 038	7 479 741
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 938 673	12 661 309
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		42 538	7 483
Minskning av kortfristiga fordringar			81 304
Ökning av kortfristiga skulder			13 357
Summa årets flöde in		12 981 211	12 763 453
Pengar ut			
Driftskostnader		-6 965 381	-7 204 088
Övriga externa kostnader		-577 867	-586 430
Underhåll enligt plan		-985 606	-483 320
Personalkostnader		-413 042	-385 053
Köp av anläggningstillgångar		-216 338	-3 126 760
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-435 761	-427 781
Ökning av kortfristiga fordringar		-155 977	-
Minskning av kortfristiga skulder		-317 181	
Amortering av lån		-816 190	-815 724
Summa årets flöde ut		-10 883 343	-13 029 156
Summa av kassaflödet		2 097 868	-265 703
Likvida medel vid årets början		7 214 038	7 479 741
Likvida medel vid årets slut		9 311 906	7 214 038

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	11 228 376
Årets resultat	<u>2 508 631</u>
Summa	13 737 007

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-985 606
Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH-planen	250 000
Balanserat utgående resultat	<u>14 472 613</u>
Summa	13 737 007

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning återfinns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	12 853 464	12 530 918
Övriga rörelseintäkter	3	85 209	130 391
Summa rörelseintäkter		12 938 673	12 661 309
Driftskostnader	4	-6 965 381	-7 204 088
Övriga externa kostnader	5	-577 865	-586 431
Underhåll enligt plan	6	-985 606	-483 320
Personalkostnader och arvoden	7	-413 042	-385 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 094 925	-1 201 300
Rörelseresultat		2 901 854	2 801 117
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 538	7 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 761	-427 781
Resultat efter finansiella poster		2 508 631	2 380 819
Årets resultat		2 508 631	2 380 819

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	61 601 409	62 674 937
Inventarier, verktyg och installationer	9	21 398	42 795
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	216 338	-
		<u>61 839 145</u>	<u>62 717 732</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 839 645</u>	<u>62 718 232</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 551	-
Övriga fordringar		86 754	13 812
Aktuell skattefordran		1 163	-
Avräkningskonto HSB Södertälje		9 290 970	7 193 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	492 464	414 144
		<u>9 874 902</u>	<u>7 621 085</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	20 937	20 909
Summa omsättningstillgångar		<u>9 895 839</u>	<u>7 641 994</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 735 484</u>	<u>70 360 226</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 950 530	6 950 530
Upplåtelseavgifter		7 665 148	7 665 148
Fond för yttre underhåll		11 065 097	11 048 417
		<u>25 680 775</u>	<u>25 664 095</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 228 376	8 864 237
Årets resultat		2 508 631	2 380 819
		<u>13 737 007</u>	<u>11 245 056</u>
Summa eget kapital		<u>39 417 782</u>	<u>36 909 151</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	23 728 639	24 373 503
		<u>23 728 639</u>	<u>24 373 503</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 303 692	6 475 020
Förskott från kunder		1 650	1 650
Leverantörsskulder		337 790	793 977
Skatteskulder		-	29 971
Övriga kortfristiga skulder	14	214 155	202 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 731 776	1 574 080
		<u>8 589 063</u>	<u>9 077 572</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 735 484</u>	<u>70 360 226</u>

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.

Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2 %.

Inventarier och markanläggningar skrivs av med mellan 10-33% per år.

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 1519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	11 424 088	11 205 272
Hyror, bostäder	325 151	316 344
Hyror, förråd	46 024	44 958
Hyror, garage	575 332	562 906
Hyror, lokaler	120 072	118 608
Hyror, p-platser	143 260	143 942
Parkeringsavgifter	42 726	31 070
Återbäring från HSB Södertälje	55 363	-
Övriga intäkter, bastu, gemensamhetslokal m.m.	121 448	107 818
Summa	12 853 464	12 530 918

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återvunna fordringar	85 209	
Ersättning från försäkringsbolag		130 391
Summa	85 209	130 391

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bevakning	123 809	120 909
Elavgifter	494 440	406 541
Fastighetsskötsel	1 432 247	1 270 418
Försäkringar	330 634	280 584
Kabel-tv/ bredband	563 370	625 642
Kommunal fastighetsavgift	428 892	431 082
Löpande underhåll	803 824	810 684
Försäkringsärende	32 958	476 228
Sophantering	365 677	343 261
Uppvärmning	1 761 677	1 799 282
Brandskydd	8 360	-18 947
Vatten och avlopp	582 119	658 404
Övrigt	37 374	-
Summa	6 965 381	7 204 088

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	346 464	329 132
Föreningsverksamhet		3 624
Konsultarvoden	14 163	
Kreditupplysningar		3 281
Kontorsmaterial och trycksaker	4 482	12 979
Medlemsavgift HSB	79 400	79 400
Pantförskrivningsavgifter	12 545	24 289
Postbefordran		20 220
Revisionsarvoden	25 125	23 000
Telefoni	52 112	36 677
Underhållsplan	13 108	
Överlåtelseavgifter	16 888	30 933
Övriga förvaltningskostnader	13 578	22 896
Summa	577 865	586 431

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Garage	87 375	
Hissar	69 713	
Installationer inomhus (armaturer etc.)	286 074	
Markytor och installationer utomhus	542 444	483 320
Summa	985 606	483 320

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	185 380	165 920
Arvode, föreningsvald revisor	4 500	10 500
Arvode, vicevärd	135 000	125 004
Sociala avgifter	86 162	78 629
Övriga personalkostnader	2 000	5 000
Summa	413 042	385 053

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2091.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1972
Fastighetsbeteckning: Topasen 1, Topasen 2, Topasen 3

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	71 339 929	68 048 336
Ingående anskaffningsvärden mark	16 565 886	16 565 886
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	446 889	446 889
Årets investering byggnader		3 291 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 352 704	88 352 704
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 677 767	-24 497 864
Årets avskrivningar	-1 073 528	-1 179 903
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 751 295	-25 677 767
Redovisat värde vid årets slut	61 601 409	62 674 937
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	155 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	3 868 000	5 273 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	49 600 000	40 000 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 206 000	1 796 000
Summa	209 674 000	173 069 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	138 191	138 191
	138 191	138 191
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-95 396	-73 998
-Årets avskrivning	-21 397	-21 398
	-116 793	-95 396
Redovisat värde vid årets slut	21 398	42 795

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		-
Årets investeringar	216 338	
Redovisat värde vid årets slut	216 338	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	372 936	322 509
Övriga förutbetalda kostnader	119 528	91 635
Summa	492 464	414 144

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto	20 340	20 312
Kassa	597	597
Summa	20 937	20 909

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,60	2022-03-11		5 829 020
Nordea Hypotek	1,65	2023-01-18	5 487 500	5 637 500
Nordea Hypotek	1,13	2024-09-18	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	1,00	2025-01-22	4 671 623	4 899 623
Nordea Hypotek	1,18	2025-05-21	5 134 380	5 282 380
Nordea Hypotek	1,46	2026-11-18	4 080 000	
Nordea Hypotek	2,14	2027-02-17	5 658 828	4 200 000
Summa			30 032 331	30 848 523

Nästa års amortering beräknas uppgå till 816 192

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 5 487 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 728 639

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 264 768

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 26 767 563

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	42 055 700	42 055 700
Summa	42 055 700	42 055 700

Not 14 Övriga skulder


	2022-12-31	2021-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	29 428	24 374
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	113 599	113 599
Personalens källskatt	36 302	32 691
Moms	11 690	9 073
Övrigt	23 136	23 137
Summa	214 155	202 874

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 153 718	1 160 484
Upplupna räntekostnader	50 058	44 916
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 000	368 680
	1 731 776	1 574 080

Underskrifter

Södertälje den 22/2-23.....



.....
Lennart Karlsson



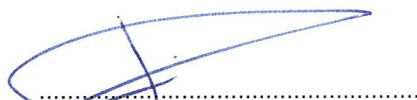
.....
Marianne Larsson



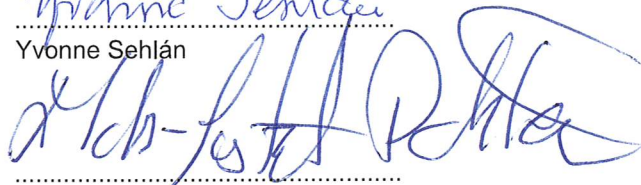
.....
Hanna Moussi



.....
Yvonne Sehlén



.....
Sämer Putrus

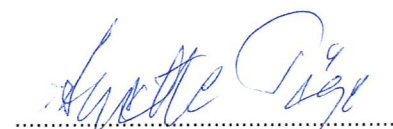


.....
Mats-Gustaf Dahlén



.....
Peter Lennartsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-01.....



.....
Anette Täge
Av föreningen vald revisorsuppleant



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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Topasen i Södertälje, org.nr. 716417-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Topasen i Södertälje 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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 identifierar.

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 Topasen i Södertälje 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, viktiga 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 1/03 2023

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

.....
Anette Täge
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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



HSB SÖDERTÄLJE

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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