



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Solkatten i Eslöv

Org nr 769607-4983



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Solkatten i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 registrerades den 13 september 2001, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 1 juli 2002 och nuvarande stadgar registrerades den 2 oktober 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2002 på fastigheten Nordsvensken 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Husarvägen 11-57 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal     | Yta m²       |
|-------|-----------|--------------|
| 3     | 10        | 800          |
| 4     | 14        | 1 330        |
|       | <b>24</b> | <b>2 130</b> |

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-01, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                 |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|
| Arne Almén      | ordförande, vald till stämman 2022      |
| Lars Larsson    | vice ordförande, vald till stämman 2022 |
| Eva Gunnarsson  | sekreterare, vald till stämman 2021     |
| Gunnel Björck   | ledamot, vald till stämman 2021         |
| Margith Nilsson | ledamot, vald till stämman 2022         |
| Anna Harlenbäck | adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne  |

Av föreningen vald revisor har varit Bertil Jönsson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Lars-Göran Sundberg och Sven-Erik Lindh med Lars-Göran Sundberg som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer | Avtalstyp                         |
|--------------|-----------------------------------|
| Krafttringen | elavtal                           |
| Krafttringen | uppvärmning med fjärrvärme        |
| Telia        | kabel-TV                          |
| Telia        | bredband                          |
| HSB Skåne    | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Skåne    | underhållsplansavtal              |

*Handwritten signature*

Länsförsäkringar

fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

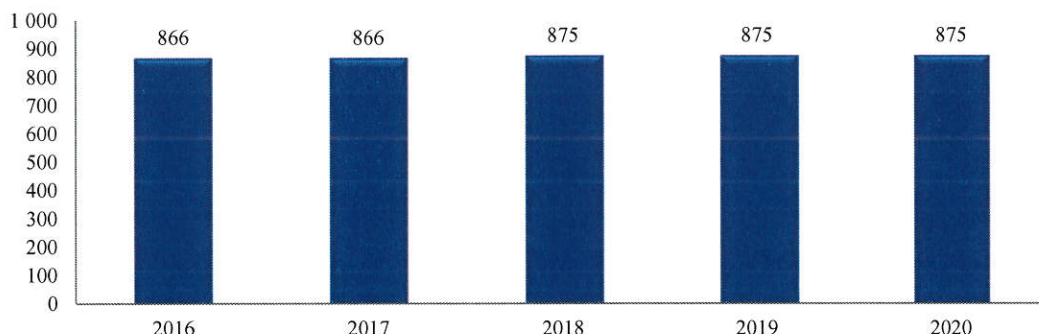
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 23:e juni 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under 2020 har solpaneler installerats samt mätare för individuell förbrukning av el. Det har även installerats laddstolpar i föreningen.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 875 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 226 894 kr. Under året har föreningen amorterat 694 160 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.

## Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 38 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 0  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 0  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 38 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, inga bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

**Flerårsöversikt**

|                                                    | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 1 880  | 1 863  | 1 870  | 1 849  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 284    | 473    | -24    | 243    |
| Eget kapital, tkr                                  | 9 004  | 8 720  | 8 247  | 8 271  |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 21 014 | 21 014 | 21 014 | 16 914 |
| -varav byggnad, tkr                                | 15 374 | 15 374 | 15 374 | 11 274 |
| Soliditet                                          | 31%    | 30%    | 29%    | 28%    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 875    | 875    | 875    | 866    |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 9 027  | 9 353  | 9 444  | 9 770  |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 141    | 147    | 197    | 246    |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 91%    | 95%    | 96%    | 123%   |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 356    | 81     | 109    | 48     |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 122    | 122    | 122    | 122    |

**Förändring i eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 5 857 500            | 759 183                 | 1 630 249              | 473 228           | 8 720 160 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                        |                   |           |
| Extra reservering<br>till fond för yttre<br>underhåll                 |                      | 0                       | 0                      |                   | 0         |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         | 473 228                | -473 228          | 0         |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                        |                   |           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      | 237 000                 | -237 000               |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      | -187 439                | 187 439                |                   | 0         |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                                       | 0                    |                         |                        |                   | 0         |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                        | 284 499           | 284 499   |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 5 857 500            | 808 744                 | 2 053 916              | 284 499           | 9 004 659 |

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 2 103 477        |
| Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut                          | 0                |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -237 000         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 187 439          |
| Årets resultat                                                                               | 284 499          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>2 338 415</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Extra reservering till fond för yttre underhåll | 0         |
| Balanseras i ny räkning                         | 2 338 415 |



| Resultaträkning                                   |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 863 177                | 1 864 805                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 17 198                   | -2 054                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>1 880 375</b>         | <b>1 862 751</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -981 758                 | -761 257                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -30 413                  | -34 628                  |
| Personalkostnader och arvode                      | Not 6 | -19 166                  | -20 450                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -260 018                 | -260 018                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 291 355</b>        | <b>-1 076 352</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>589 020</b>           | <b>786 399</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 2 897                    | 3 840                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -307 418                 | -317 011                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-304 521</b>          | <b>-313 171</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>284 499</b>           | <b>473 228</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>284 499</b>           | <b>473 228</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>284 499</b>           | <b>473 228</b>           |

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

*Summa materiella anläggningstillgångar*

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | 27 859 048        | 27 554 616        |
|       | <u>27 859 048</u> | <u>27 554 616</u> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 9 | 500        | 500        |
|       | <u>500</u> | <u>500</u> |

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>27 859 548</u> | <u>27 555 116</u> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

*Summa kortfristiga fordringar*

|        |               |               |
|--------|---------------|---------------|
|        | 5 850         | 0             |
| Not 10 | 4 980         | 449           |
| Not 11 | <u>40 572</u> | <u>14 053</u> |
|        | 51 402        | 14 502        |

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

*Summa kortfristiga placeringar*

|        |          |                  |
|--------|----------|------------------|
| Not 12 | 0        | 1 000 000        |
|        | <u>0</u> | <u>1 000 000</u> |

Kassa och bank

*Summa kassa och bank*

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Not 13 | 903 825        | 663 193        |
|        | <u>903 825</u> | <u>663 193</u> |

### Summa omsättningstillgångar

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <u>955 227</u> | <u>1 677 695</u> |
|----------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>28 814 775</u> | <u>29 232 811</u> |
|-------------------|-------------------|

*Red*

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 5 857 500        | 5 857 500        |
| Fond för yttre underhåll         | 808 744          | 759 183          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>6 666 244</b> | <b>6 616 683</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 2 053 916        | 1 630 249        |
| Årets resultat                  | 284 499          | 473 228          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>2 338 414</b> | <b>2 103 477</b> |

### Summa eget kapital

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>9 004 658</b> | <b>8 720 160</b> |
|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 11 032 734        | 19 726 894        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>11 032 734</b> | <b>19 726 894</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 8 194 160        | 194 160        |
| Leverantörsskulder                           |        | 95 257           | 22 463         |
| Skatteskulder                                |        | 317 229          | 317 264        |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | -76 500          | 5 850          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 247 236          | 246 020        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>8 777 382</b> | <b>785 757</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>19 810 116</b> | <b>20 512 651</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>28 814 775</b> | <b>29 232 811</b> |
|-------------------|-------------------|



| Kassaflödesanalys                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                          |                          |
| Rörelseresultat                                          | 589 020                  | 786 399                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> |                          |                          |
| Avskrivningar                                            | 260 018<br>849 038       | 260 018<br>1 046 417     |
| Erhållen ränta                                           | 3 539                    | 3 500                    |
| Erlagd ränta                                             | -311 653                 | -317 319                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                | <b>540 924</b>           | <b>732 598</b>           |
| (före förändring av rörelsekapital)                      |                          |                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -34 003                  | -5 322                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -4 140                   | 87 863                   |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                | <b>502 781</b>           | <b>815 139</b>           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                              | -564 450                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>            | <b>-564 450</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -694 160                 | -194 160                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>           | <b>-694 160</b>          | <b>-194 160</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-755 829</b>          | <b>620 979</b>           |
| <i>Likvida medel vid årets början</i>                    | 1 663 497                | 1 042 519                |
| <i>Likvida medel vid årets slut</i>                      | 907 668                  | 1 663 497                |
|                                                          | <b>-755 829</b>          | <b>620 979</b>           |

*Handwritten signature*

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

15-120 år

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 994 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr



| Noter |                                                |                          |                          |
|-------|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|       | Årsavgifter bostäder                           | 1 862 712                | 1 862 712                |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter     | 465                      | 2 093                    |
|       |                                                | <u>1 863 177</u>         | <u>1 864 805</u>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                         |                          |                          |
|       | Ovrigt                                         | 17 198                   | -2 054                   |
|       |                                                | <u>17 198</u>            | <u>-2 054</u>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                |                          |                          |
|       | Reparationer                                   | -48 736                  | -55 260                  |
|       | El                                             | -47 501                  | -12 284                  |
|       | Uppvärmning                                    | -43 263                  | -47 143                  |
|       | Vatten                                         | -98 948                  | -91 013                  |
|       | Renhållning                                    | -58 553                  | -48 323                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                       | -95 091                  | -64 101                  |
|       | Obligatoriska besiktningar                     | 0                        | -1 113                   |
|       | Förvaltningskostnader                          | -195 116                 | -182 469                 |
|       | Försäkringar                                   | -21 456                  | -20 694                  |
|       | Fastighetsskatt                                | -157 605                 | -157 605                 |
|       | Periodiskt underhåll                           | -215 489                 | -81 253                  |
|       |                                                | <u>-981 758</u>          | <u>-761 257</u>          |
|       | <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                          |                          |
|       | Underhåll installationer                       | -198 773                 | 0                        |
|       | Underhåll tak                                  | 0                        | -56 878                  |
|       | Underhåll mark och utemiljö                    | -16 716                  | 0                        |
|       | Underhåll övrigt                               | 0                        | -24 375                  |
|       |                                                | <u>-215 489</u>          | <u>-81 253</u>           |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                       |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                         | -10 125                  | -10 251                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                   | -7 577                   | -6 185                   |
|       | Kostnader överlåtelse och panter               | -1 979                   | -3 010                   |
|       | Kontorsutrustning och -material                | -2 533                   | -919                     |
|       | Medlemsavgifter HSB                            | -8 200                   | -8 200                   |
|       | Stämma och styrelse                            | 0                        | -6 063                   |
|       |                                                | <u>-30 413</u>           | <u>-34 628</u>           |
| Not 6 | Personalkostnader                              |                          |                          |
|       | Medelantal anställda                           | 0                        | 0                        |
|       | Arvode till styrelsen                          | -16 800                  | -16 600                  |
|       | Revisionsarvode                                | -930                     | -910                     |
|       | Sociala avgifter                               | -1 436                   | -2 940                   |
|       |                                                | <u>-19 166</u>           | <u>-20 450</u>           |
| Not 7 | Avskrivningar                                  |                          |                          |
|       | Byggnader                                      | -260 018                 | -260 018                 |
|       |                                                | <u>-260 018</u>          | <u>-260 018</u>          |

*Handwritten signature*

| Not 8                                           |         | Byggnader och mark |           | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden                 |         |                    |           |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            |         |                    |           | 29 740 988 | 29 740 988 |
| Årets investering byggnader                     |         | Solceller          |           | 343 500    | 0          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 |         |                    |           | 1 032 802  | 1 032 802  |
| Årets investering markanläggning                |         | Laddstolpar        |           | 249 000    | 0          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        |         |                    |           | 31 366 290 | 30 773 790 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan          |         |                    |           |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                |         |                    |           | -3 219 174 | -2 959 156 |
| Årets avskrivningar byggnader                   |         |                    |           | -271 468   | -260 018   |
| Årets avskrivningar markanläggningar            |         |                    |           | -16 600    | 0          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan |         |                    |           | -3 507 242 | -3 219 174 |
| Utgående redovisat värde                        |         |                    |           | 27 859 048 | 27 554 616 |
| Redovisade värden byggnader                     |         |                    |           | 26 593 846 | 26 521 814 |
| Redovisade värden mark                          |         |                    |           | 1 032 802  | 1 032 802  |
| Redovisade värden markanläggningar              |         |                    |           | 232 400    | 0          |
| Fastighetsbeteckning:                           |         | Nordsvensken 1     |           |            |            |
| Taxeringsvärde                                  | Värdeår | Byggnad            | Mark      | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder småhus                                 | 2002    | 15 374 000         | 5 640 000 | 21 014 000 | 21 014 000 |
|                                                 |         | 15 374 000         | 5 640 000 | 21 014 000 | 21 014 000 |
| Ställda säkerheter                              |         |                    |           | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Fastighetsinteckning                            |         |                    |           | 25 264 500 | 25 264 500 |
| varav i eget förvar                             |         |                    |           | 0          | 0          |
| Summa ställda säkerheter                        |         |                    |           | 25 264 500 | 25 264 500 |

| Not 9            |  |  | Andra långfristiga värdepappersinnehav |     |
|------------------|--|--|----------------------------------------|-----|
| Medlemsandel HSB |  |  | 500                                    | 500 |
|                  |  |  | 500                                    | 500 |

| Not 10        |  |  | Övriga fordringar |     |
|---------------|--|--|-------------------|-----|
| Avräkning HSB |  |  | 3 843             | 304 |
| Skattekonto   |  |  | 1 137             | 145 |
|               |  |  | 4 980             | 449 |

| Not 11                                              |  |  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        |
|-----------------------------------------------------|--|--|----------------------------------------------|--------|
| Förutbetald försäkring                              |  |  | 0                                            | 5 211  |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   |  |  | 18 891                                       | 0      |
| Upplupna ränteintäkter                              |  |  | 0                                            | 642    |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |  | 21 681                                       | 8 200  |
|                                                     |  |  | 40 572                                       | 14 053 |

| Not 12              |  |           | Kortfristiga placeringar |           |
|---------------------|--|-----------|--------------------------|-----------|
|                     |  | Räntesats | Konv.datum               |           |
| Placering HSB 6 mån |  |           |                          | 0         |
|                     |  |           |                          | 1 000 000 |
|                     |  |           |                          | 0         |
|                     |  |           |                          | 1 000 000 |

| Not 13           |  |  | Kassa och bank |         |
|------------------|--|--|----------------|---------|
| Sparbanken Skåne |  |  | 903 825        | 663 193 |
|                  |  |  | 903 825        | 663 193 |

*P26*

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut   | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|----------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Nordea Hypotek |              | 1,55%     | 2021-06-16 | 8 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek |              | 1,60%     | 2023-06-14 | 7 242 500         | 0                    |
| Nordea Hypotek |              | 1,05%     | 2025-09-17 | 2 999 394         | 74 160               |
| SBAB           |              | 1,18%     | 2024-10-11 | 985 000           | 120 000              |
|                |              |           |            | <b>19 226 894</b> | <b>194 160</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**11 032 734**

Nästa års amortering av långfristig skuld

194 160

Lån som ska konverteras inom ett år

8 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**8 194 160**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,47%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

776 640

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

18 256 094

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |                         |                |              |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|--------------|
| Mervärdesskatt              | <i>Obs! Momsfordran</i> | -76 500        | 0            |
| Övriga kortfristiga skulder |                         | 0              | 5 850        |
|                             |                         | <b>-76 500</b> | <b>5 850</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

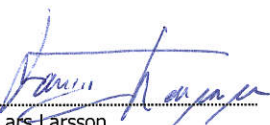
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 14 806         | 3 940          |
| Upplupna räntekostnader                             | 3 136          | 7 371          |
| Upplupen revision                                   | 10 500         | 10 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 149 376        | 143 991        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 69 418         | 80 718         |
|                                                     | <b>247 236</b> | <b>246 020</b> |

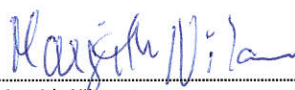
Eslöv 22/3 2021

  
Arne Almén

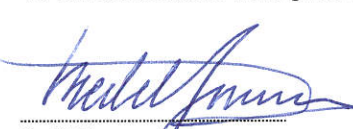
  
Eva Gunnarsson

  
Gunnel Björck

  
Lars Larsson

  
Margith Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-29

  
Bertil Jönsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solkatten i Eslöv, org.nr. 769607-4983

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solkatten i Eslöv för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solkatten i Eslöv för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

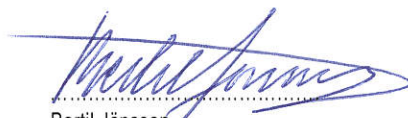
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Malmö den 29/3 2021



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bertil Jönsson  
Av föreningen vald revisor