



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Solkatten i Eslöv



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Solkatten i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 m ²
3	10	800
4	14	1 330
	24	2 130

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-31 genom poströstning på grund av pandemin. 21 röstberättigade medlemmar röstade genom poströstning.

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 2023
Gunnel Björck	ledamot, vald till stämman 2023
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 Mohammed Daabas 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
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	kabel-TV
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal

Länsförsäkringar

fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

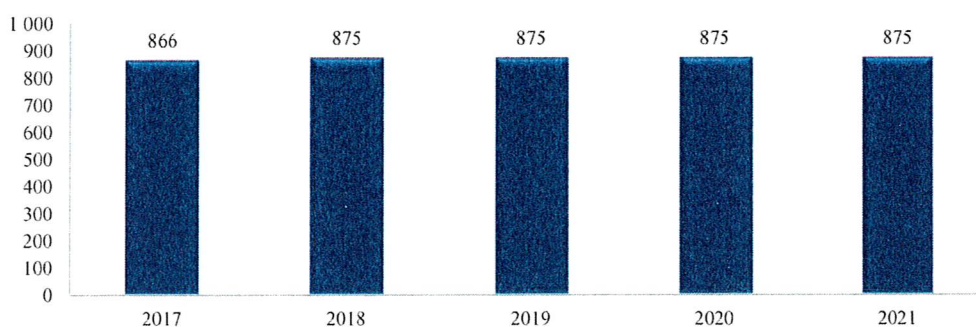
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 2021-05-04 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.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 875 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 032 734 kr. Under året har föreningen amorterat 194 160 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 år.

Under året har föreningen omförhandlat ett lån på 8 000 000 kr från 1,55% ränta till 1,0% ränta med bindningstid på 5 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts inga bostadsrätter). 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 148	1 880	1 863	1 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	367	284	473	-24
Eget kapital, tkr	9 371	9 004	8 720	8 247
Taxeringsvärde, tkr	29 864	21 014	21 014	21 014
-varav byggnad, tkr	20 144	15 374	15 374	15 374
Soliditet	32%	31%	30%	29%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	875	875	875	875
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	8 936	9 027	9 353	9 444
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	121	141	147	197
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	64%	91%	95%	96%
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	79	356	81	109
Avskrivning/m² byggnadsyta	135	122	122	122

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 857 500	808 744	2 053 916	284 499	9 004 659
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			284 499	-284 499	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		111 000	-111 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-167 875	167 875		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				366 667	366 667
Belopp vid årets utgång	5 857 500	751 868	2 395 290	366 667	9 371 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 338 415
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-111 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	167 875
Årets resultat	366 667
Summa till stämmans förfogande	2 761 957

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 761 957

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 927 963	1 863 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 349	17 198
Summa rörelseintäkter		2 148 312	1 880 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 173 841	-953 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 235	-30 413
Personalkostnader	Not 6	-21 015	-19 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 068	-288 068
Summa rörelsekostnader		-1 518 159	-1 291 355
Rörelseresultat		630 153	589 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		802	2 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 288	-307 418
Summa finansiella poster		-263 486	-304 521
Resultat efter finansiella poster		366 667	284 499
Resultat före skatt		366 667	284 499
Årets resultat		366 667	284 499

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 27 570 980 27 859 048

Summa materiella anläggningstillgångar

27 570 980 27 859 048

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

27 571 480 27 859 548

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 5 850

Övriga fordringar

Not 10 3 880 4 980

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 27 835 40 572

Summa kortfristiga fordringar

31 715 51 402

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 500 000 0

Summa kortfristiga placeringar

500 000 0

Kassa och bank

Not 13 742 750 903 825

Summa kassa och bank

742 750 903 825

Summa omsättningstillgångar

1 274 465 955 227

Summa tillgångar

28 845 945 28 814 775

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 857 500	5 857 500
Fond för yttre underhåll	751 868	808 744
Summa bundet eget kapital	6 609 368	6 666 244

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 395 290	2 053 916
Årets resultat	366 667	284 499
Summa fritt eget kapital	2 761 958	2 338 415

Summa eget kapital	9 371 326	9 004 658
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	18 838 574	11 032 734
Summa långfristiga skulder		18 838 574	11 032 734

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		194 160	8 194 160
Leverantörsskulder		-16 358	95 257
Skatteskulder		258 989	317 229
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 966	-76 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	196 288	247 236
Summa kortfristiga skulder		636 045	8 777 382

Summa skulder		19 474 619	19 810 116
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		28 845 945	28 814 775
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	630 153	589 020
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	288 068	260 018
Övriga poster	0	0
	<u>918 221</u>	<u>849 038</u>
Erhållen ränta	52	3 539
Erlagd ränta	-265 434	-311 653
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>652 839</u>	<u>540 924</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 437	-34 003
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 140 191	7 995 860
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-7 466 915</u>	<u>8 502 781</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-564 450
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-564 450</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 805 840	-8 694 160
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 805 840</u>	<u>-8 694 160</u>
Årets kassaflöde	338 925	-755 829
<i>Likvida medel vid årets början</i>	907 668	1 663 497
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 246 593</u>	<u>907 668</u>
	338 925	-755 829

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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 plansamt 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. 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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 862 712	1 862 712
	Konsumtionsavgift el	63 109	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 142	465
		1 927 963	1 863 177
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	15 472	0
	Bidrag	93 600	0
	Ovrigt	111 277	17 198
		220 349	17 198
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-21 509	-48 736
	El	-130 672	-47 501
	Uppvärmning	-47 235	-43 263
	Vatten	-105 836	-98 948
	Renhållning	-58 206	-58 553
	TV, bredband, iptelefoni	-83 622	-95 091
	Förvaltningskostnader	-234 354	-195 116
	Försäkringar	-21 939	-21 456
	Fastighetsskatt	-204 576	-157 605
	Periodiskt underhåll	-167 875	-187 439
	Ovriga driftskostnader	-98 018	0
		-1 173 841	-953 708
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	0	-170 723
	Underhåll mark och utemiljö	0	-16 716
	Underhåll övrigt	-167 875	0
		-167 875	-187 439
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 800	-10 125
	Ovriga förvaltningskostnader	-9 540	-7 577
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 889	-1 979
	Föreningsverksamhet	-2 375	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-2 533
	Konsulter	-574	0
	Förbrukningsinventarier	-857	0
	Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
		-35 235	-30 413
Not 6 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-18 210	-16 800
	Revisionsarvode	-946	-930
	Sociala avgifter	-1 859	-1 436
		-21 015	-19 166
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-271 468	-271 468
	Markanläggningar	-16 600	-16 600
		-288 068	-288 068

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 084 488	29 740 988			
	Årets investering byggnader	0	343 500			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 032 802	1 032 802			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	249 000	249 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 366 290	31 366 290			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 490 642	-3 219 174			
	Årets avskrivningar byggnader	-271 468	-271 468			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-16 600	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-16 600	-16 600			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 795 310	-3 507 242			
	Utgående redovisat värde	27 570 980	27 859 048			
	Redovisade värden byggnader	26 322 378	26 593 846			
	Redovisade värden mark	1 032 802	1 032 802			
	Redovisade värden markanläggningar	215 800	232 400			
	Fastighetsbeteckning: Nordsvensken 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	2002	20 144 000	9 720 000	29 864 000	21 014 000
			20 144 000	9 720 000	29 864 000	21 014 000
	Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
	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	3 843
	Skattekonto				37	1 137
					3 880	4 980
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				5 508	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband				21 577	18 891
	Upplupna ränteintäkter				750	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	21 681
					27 835	40 572
Not 12	Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	Placering HSB 6 mån	0,50%	2022-03-14		500 000	0
					500 000	0
Not 13	Kassa och bank					
	Sparbanken Skåne				742 750	903 825
					742 750	903 825

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,60%	2023-06-14	7 242 500	0
Nordea Hypotek AB		1,05%	2025-09-17	2 925 234	74 160
SBAB Bank AB		1,18%	2024-10-11	865 000	120 000
Stadshypotek AB		1,00%	2026-06-01	8 000 000	0
				19 032 734	194 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 838 574**

Nästa års amortering av långfristig skuld 194 160

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **194 160**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 776 640

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 061 934

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

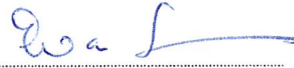
Mervärdskatt	2 810	-76 500
Övriga kortfristiga skulder	156	0
	2 966	-76 500

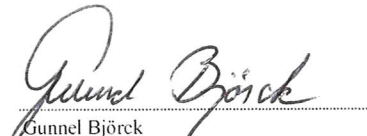
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

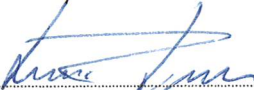
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 988	14 806
Upplupna räntekostnader	1 990	3 136
Upplupen revision	10 300	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	149 341	149 376
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 669	69 418
	196 288	247 236

Eslöv 21/3 2022


Arne Almén

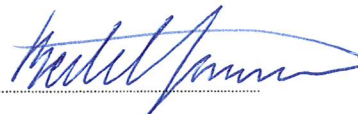

Eva Gunnarsson


Gunnel Björck

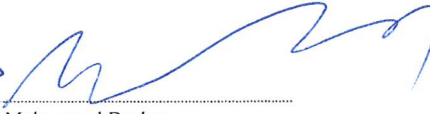

Lars Larsson


Margith Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 3-22


Bertil Jönsson

Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas

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 2021.

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 2021 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. 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 Solkatten i Eslöv för räkenskapsåret 2021 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. 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:

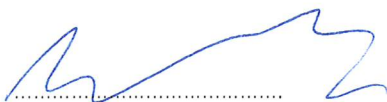
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

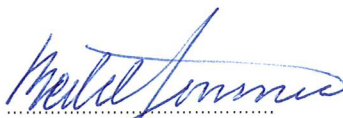
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Eslöv den 22 / 3 2022



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bertil Jönsson
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 föreningsstämmans 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.

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.

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.

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.