



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Solkatten i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solkatten i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 769607-4983 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nordsvensken 1	2001-01-01	2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 130
Totalt 24 objekt		2 130

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Almén	Ordförande
Margith Nilsson	Ledamot
Krister Birgersson	Ledamot
Lars Larsson	Ledamot
Eva Gunnarsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Almén, Margith Nilsson samt Lars Larsson.

Firman tecknas två i förening av Krister Birgersson, Lars Larsson, Arne Almén och Eva Gunnarsson.



Revisorer har varit: Bertil Jönsson med Knut Allan Sjögren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Göran Sundberg (sammankallande) samt Sven-Erik Lind, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-21.

Under året har följande underhåll genomförts:

Ersatt info tavlan vid gästparkeringen
Målat underslag och staket mellan lägenheterna
Satt plåthuvor på staket mellan lägenheterna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Telia Fiber
2020	Installerat 80 solpaneler, 4 laddstationer för elbilar, undermätare till lägenheterna som avläses enligt IMD
2022	Gjort energibesiktning, samtliga lägenheter klass B näst högsta
2022	Installerat vattenmätare i varje lägenhet för avläsning som avläses enligt IMD

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2028	Fjärrvärmecentral

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	261	370	386	357	344
Skuldsättning, kr/kvm	8 753	8 844	8 936	9 027	9 353
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 753	8 844	8 936	9 027	9 353
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	109	123	133	89	71
Årsavgifter, kr/kvm	942	875	875	875	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	951	920	1 009	883	875
Nettoomsättning, tkr	2 010	1 959	1 928	1 863	1 863
Resultat efter finansiella poster, tkr	168	-59	367	284	473
Soliditet, %	33	33	33	31	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgiften ingår ej uppvärmning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2019-2022 ingick ej IMD vatten samt el i beräkningarna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 857 500	0	0	5 857 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	407 939	0	216 119	624 058
S:a bundet eget kapital, kr	6 265 439	0	216 119	6 481 558
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 105 886	-58 646	-216 119	2 831 122
Årets resultat, kr	-58 646	58 646	168 378	168 378
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 047 240	0	-47 741	2 999 500
S:a eget kapital, kr	9 312 679	0	168 378	9 481 058

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 316 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 881 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 047 240
Årets resultat, kr	168 378
Reservation till underhållsfond, kr	-316 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 881
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 999 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 999 499

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 009 556	1 958 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 007	1 159
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 026 563	1 959 947
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 181 718	-1 441 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 759	-35 687
Personalkostnader	Not 6	-18 975	-19 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 068	-288 068
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 533 520	-1 784 112
RÖRELSERESULTAT		493 043	175 835
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 244	3 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 909	-238 067
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-324 665	-234 481
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 378	-58 646
ÅRETS RESULTAT		168 378	-58 646



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 994 844	27 282 912
Summa materiella anläggningstillgångar		26 994 844	27 282 912
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 995 344	27 283 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4	0
Övriga fordringar	Not 10	8 137	6 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 450	43 228
Summa kortfristiga fordringar		89 591	49 638
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	500 000
Kassa och bank	Not 13	328 527	643 551
Summa kassa och bank		328 527	643 551
Summa omsättningstillgångar		1 418 119	1 193 189
SUMMA TILLGÅNGAR		28 413 463	28 476 602



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 857 500	5 857 500
Fond för yttre underhåll	624 058	407 939
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 481 558	6 265 439
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 831 122	3 105 886
Årets resultat	168 378	-58 646
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 999 500	3 047 240
Summa eget kapital	9 481 058	9 312 679
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1417 945 254	11 401 914
<i>Summa långfristiga skulder</i>	17 945 254	11 401 914
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	699 160	7 436 660
Leverantörsskulder	49 485	40 533
Skatteskulder	27 803	107 098
Övriga kortfristiga skulder	Not 150	953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16210 703	176 764
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	987 151	7 762 008
Summa skulder	18 932 405	19 163 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 413 463	28 476 602



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	493 043	175 835
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	288 068	288 068
	781 111	463 902
Erhållen ränta	10 180	2 536
Erlagd ränta	-338 836	-238 093
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	452 455	228 345
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 268	-14 338
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 430	-116 511
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	372 757	97 496
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-194 160	-194 160
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-194 160	-194 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	178 597	-96 664
Likvida medel vid årets början	1 149 930	1 246 593
Likvida medel vid årets slut	1 328 527	1 149 930
	178 597	-96 664

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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. 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 994 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 862 712	1 862 712
Konsumtionsavgift vatten	48 057	0
Konsumtionsavgift el	94 894	88 821
Försäljning egenproducerad el	2 581	6 772
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 313	483
	2 009 556	1 958 788
<i>* I årsavgiften ingår el, vatten samt bredband</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	17 007	1 159
	17 007	1 159
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-218 626	-22 057
El	-124 169	-126 135
Uppvärmning	-7 293	-29 394
Vatten	-100 043	-106 276
Renhållning	-63 453	-60 269
TV, bredband, iptelefoni	-86 308	-86 308
Förvaltningskostnader	-220 658	-207 910
Försäkringar	-26 472	-23 100
Fastighetsskatt	-222 888	-212 976
Periodiskt underhåll	-99 881	-557 929
Övriga driftskostnader	-11 927	-8 845
	-1 181 718	-1 441 199
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-99 881	-557 929
	-99 881	-557 929
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 600	-10 775
Övriga förvaltningskostnader	-8 245	-12 067
Kostnader överlåtelse och panter	-2 668	-2 210
Konsulter	-9 000	0
Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
Stämma och styrelse	-5 046	-2 435
	-44 759	-35 687
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-16 410	-16 520
Revisionsarvode	-966	-952
Sociala avgifter	-1 599	-1 687
	-18 975	-19 159
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-271 468	-271 468
Markanläggningar	-16 600	-16 600
	-288 068	-288 068

2023-12-31

2022-12-31

Not 8

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

30 084 488

1 032 802

249 000

31 366 290

30 084 488

1 032 802

249 000

31 366 290

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Ingående avskrivningar markanläggningar

Årets avskrivningar markanläggningar

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 033 578

-271 468

-49 800

-16 600

-4 371 445

-3 762 110

-271 468

-33 200

-16 600

-4 083 378

Utgående redovisat värde

26 994 844

27 282 912

Redovisade värden byggnader

25 779 442

26 050 910

Redovisade värden mark

1 032 802

1 032 802

Redovisade värden markanläggningar

182 600

199 200

Fastighetsbeteckning:

Nordsvensken 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

2002

20 144 000

9 720 000

29 864 000

29 864 000

20 144 000

9 720 000

29 864 000

29 864 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

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

0

6 378

Skattekonto

465

32

Övrig skattefordran

7 672

0

8 137

6 410

Not 11

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring

6 870

5 864

Förutbetald kabel-TV och bredband

21 577

21 577

Upplupen intäkt el, värme, vatten

33 000

0

Upplupna ränteintäkter

5 864

1 800

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 140

13 987

81 450

43 228



2023-12-31 2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-08	500 000	0
Placering HSB 6 mån	3,10%	2024-03-14	500 000	500 000
			1 000 000	500 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne		328 527	643 551
		328 527	643 551

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,05%	2025-09-17	2 776 914	74 160
SBAB Bank AB	1,18%	2024-10-11	625 000	120 000
SBAB Bank AB	4,09%	2030-05-20	7 242 500	0
Stadshypotek AB	1,00%	2026-06-01	8 000 000	0
			18 644 414	194 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 945 254

Nästa års amortering av långfristig skuld 74 160
Lån som ska konverteras inom ett år 625 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 699 160

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 776 640
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 673 614

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	953
	0	953



	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 442	16 403
Upplupna räntekostnader	2 037	1 964
Upplupen revision	11 300	10 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	153 658	147 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 266	0
	210 703	176 764

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Arne Almén	Eva Gunnarsson	Krister Birgersson
Lars Larsson	Margith Nilsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bertil Jönsson	Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman	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 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Jönsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ARNE ALMÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:04:41



KRISTER BIRGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:27:30



EVA GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:03:58



LARS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:29:42



MARGITH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:09:13



BERTIL JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:53:57



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:20:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BERTIL JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:55:50



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:20:22



HSB – där möjligheterna bor

HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB brf Solkatten i Eslöv arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB brf Solkatten i Eslöv har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Handlat upp gemensam el
- Installerat 80 st. solpaneler
- Installerat 4 elbils laddningsstationer

Social hållbarhet

- Hållit gårdsfest
- Boule för boende varje tisdag om vädret tillåter
- Hållit boulefest med inbjudna från bouleklubben Petank
- Hållit surströmmingsprovning
- Ersatt singel på lekplatsen med gräs för bättre utnyttjande för boende

Ekologisk hållbarhet

- I samband med upphandlingen av gemensam el installerat 80 solpaneler
- Installerat vattenmätare i varje lägenhet

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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