



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2130
Totalt 24 objekt		2130

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Almén	Ordförande
Margith Nilsson	Ledamot
Gunnel Björck	Ledamot
Lars Larsson	Ledamot
Eva Gunnarsson	Ledamot
Anna Harlenbäck	Adjungerad HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnel Björck samt Eva Gunnarsson.

Firmatecknare har varit: Gunnel Björck, Lars Larsson, Arne Almén, Eva Gunnarsson.



Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Bertil Jönsson med Knut 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 Lindh, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna inför 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-15.

Under året har följande underhåll genomförts:

Målat våra förråd

Bytat 9 förrådsdörrar

Satt plåt på vindskivorna i carporten

Gjort energibesiktning, samtliga lägenheter klass B näst högst

Installerat vattenmätare i varje lägenhet för avläsning IMD

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	370	386	357	344	111
Skuldsättning, kr/kvm	8 844	8 936	9 027	9 353	9 444
Räntekänslighet, %	10	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	123	133	89	71	73
Driftskostnad, kr/kvm	677	551	448	357	549
Årsavgifter, kr/kvm	875	875	875	875	875
Totala intäkter, kr/kvm	920	1 009	883	875	878
Nettoomsättning, tkr	1 959	1 928	1 863	1 863	1 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	-59	367	284	473	-24
Soliditet, %	33	33	31	30	29

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	751 868	0	-343 929	407 939
S:a bundet eget kapital, kr	6 609 368	0	-343 929	6 265 439
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 395 290	366 667	343 929	3 105 886
Årets resultat, kr	366 667	-366 667	-58 646	-58 646
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 761 957	0	285 283	3 047 240
S:a eget kapital, kr	9 371 325	0	-58 646	9 312 679

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 557 929 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	2 761 957
Årets resultat, kr	-58 646
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	557 929
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 047 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 047 240

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 958 788	1 927 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 159	220 349
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 959 947	2 148 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 441 199	-1 173 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 687	-35 235
Personalkostnader	Not 6	-19 159	-21 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 068	-288 068
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 784 112	-1 518 159
RÖRELSERESULTAT		175 835	630 153
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 586	802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 067	-264 288
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-234 481	-263 486
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-58 646	366 667
ÅRETS RESULTAT		-58 646	366 667

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 282 912	27 570 980
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 282 912	27 570 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 283 412	27 571 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	6 410	3 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 228	27 835
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		49 638	31 715
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Kassa och bank	Not 13	643 551	742 750
<i>Summa kassa och bank</i>		643 551	742 750
Summa omsättningstillgångar		1 193 189	1 274 465
SUMMA TILLGÅNGAR		28 476 602	28 845 945

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 857 500	5 857 500
Fond för yttre underhåll	407 939	751 868
Summa bundet eget kapital	6 265 439	6 609 368
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 105 886	2 395 290
Årets resultat	-58 646	366 667
Summa fritt eget kapital	3 047 240	2 761 958
Summa eget kapital	9 312 679	9 371 326
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 401 914	18 838 574
Summa långfristiga skulder	11 401 914	18 838 574
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 436 660	194 160
Leverantörsskulder	40 533	-16 358
Skatteskulder	107 098	258 989
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 953	2 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 176 764	196 288
Summa kortfristiga skulder	7 762 008	636 045
Summa skulder	19 163 922	19 474 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 476 602	28 845 945

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	175 835	630 153
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	288 068	288 068
	<u>463 902</u>	<u>918 221</u>
Erhållen ränta	2 536	52
Erlagd ränta	-238 093	-265 434
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>228 345</u>	<u>652 839</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 338	20 437
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-116 511	-140 191
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>97 496</u>	<u>533 085</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-194 160	-194 160
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-194 160</u>	<u>-194 160</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96 664	338 925
Likvida medel vid årets början	1 246 593	907 668
Likvida medel vid årets slut	<u>1 149 930</u>	<u>1 246 593</u>
	-96 664	338 925

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).

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.

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

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 862 712	1 862 712
Konsumtionsavgift el	88 821	63 109
Försäljning egenproducerad el	6 772	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	483	2 142
	1 958 788	1 927 963
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	15 472
Bidrag	0	93 600
Övrigt	1 159	111 277
	1 159	220 349
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-22 057	-21 509
El	-126 135	-130 672
Uppvärmning	-29 394	-47 235
Vatten	-106 276	-105 836
Renhållning	-60 269	-58 206
TV, bredband, iptelefoni	-86 308	-83 622
Förvaltningskostnader	-207 910	-234 354
Försäkringar	-23 100	-21 939
Fastighetsskatt	-212 976	-204 576
Periodiskt underhåll	-557 929	-167 875
Övriga driftskostnader	-8 845	-98 018
	-1 441 199	-1 173 841
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-557 929	-167 875
	-557 929	-167 875
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 775	-9 800
Övriga förvaltningskostnader	-12 067	-9 540
Kostnader överlåtelse och panter	-2 210	-3 889
Föreningsverksamhet	0	-2 375
Konsulter	0	-574
Förbrukningsinventarier	0	-857
Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
Stämma och styrelse	-2 435	0
	-35 687	-35 235
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-16 520	-18 210
Revisionsarvode	-952	-946
Sociala avgifter	-1 687	-1 859
	-19 159	-21 015
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-271 468	-271 468
Markanläggningar	-16 600	-16 600
	-288 068	-288 068

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 084 488	30 084 488
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	-3 762 110	-3 490 642
Årets avskrivningar byggnader	-271 468	-271 468
Ingående avskrivningar markanläggningar	-33 200	-16 600
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 600	-16 600
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 083 378	-3 795 310

Utgående redovisat värde

27 282 912 27 570 980

Redovisade värden byggnader	26 050 910	26 322 378
Redovisade värden mark	1 032 802	1 032 802
Redovisade värden markanläggningar	199 200	215 800

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

2022-12-31 2021-12-31

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	6 378	3 843
Skattekonto	32	37
	6 410	3 880

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	5 864	5 508
Förutbetalad kabel-TV och bredband	21 577	21 577
Upplupna ränteintäkter	1 800	750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 987	0
	43 228	27 835

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	1,20%	2023-03-14	500 000	500 000
			500 000	500 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne

643 551

742 750

643 551**742 750****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	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	2 851 074	74 160
SBAB Bank AB	1,18%	2024-10-11	745 000	120 000
Stadshypotek AB	1,00%	2026-06-01	8 000 000	0
			18 838 574	194 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 401 914

Nästa års amortering av långfristig skuld

194 160

Lån som ska konverteras inom ett år

7 242 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

7 436 660

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,25%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

776 640

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

17 867 774

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

953

2 810

Övriga kortfristiga skulder

0

156

953**2 966****Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

16 403

18 988

Upplupna räntekostnader

1 964

1 990

Upplupen revision

10 700

10 300

Förutbetalda årsavgifter och hyror

147 697

149 341

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

15 669

176 764**196 288**

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Arne Almén.....
Eva Gunnarsson.....
Gunnel Björck.....
Lars Larsson.....
Margith Nilsson

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

Bertil Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Jönsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-30 kl. 11:00:18



EVA GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:44:46



LARS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 12:25:26



GUNNEL BJÖRCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 11:17:08



MARGITH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 11:36:59



BERTIL JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:56:01



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:10:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-30 kl. 16:57:48



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:10:04



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.