



Årsredovisning 2025

HSB Brf Solkatten i Eslöv

MEMBER IN 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-09-28.

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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, Lars Larsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.



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

Revisorer har varit: Bertil Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven-Erik Lindh (sammankallande) samt Kerstin Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 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 2025-03-19

Under året har följande underhåll genomförts:

Ersatt 6 stolpar i carporten

Ersatt samtliga brandvarnare i lägenheterna efter 10 års intervall

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023	Förnyat lekplatsen med gräsytor och tagit bort singeln, Ny orienteringstavla på Brf Solkatten ,
2024	Status och Elsäkerhetskontroll i lägenheterna gjord och godkänt, Status och Elsäkerhetskontroll utvärdigt gjord och godkänt, Radon mätning gjord och lågt värde, Sotning/rengöring av im-kanaler utförd
2025	Ersatt 6 stolpar i carporten, Ersatt samtliga brandvarnare i lägenheterna efter 10 års intervall

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

Årtal	Åtgärd
2028	Fjärrvärmecentral

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	264	265	261	370	386
Skuldsättning, kr/kvm	8 164	8 425	8 753	8 844	8 936
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 164	8 425	8 753	8 844	8 936
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	157	156	109	123	133
Årsavgifter, kr/kvm	979	969	942	875	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	989	990	951	920	1 009
Nettoomsättning, tkr	2 100	2 081	2 010	1 959	1 928
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	248	168	-59	367
Soliditet, %	36	35	33	33	33

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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). Uppvärmning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2021-2022 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 stämman 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	912 339	0	864 151	1 776 490
S:a bundet eget kapital, kr	6 769 839	0	864 151	7 633 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 711 218	248 499	-864 151	2 095 567
Årets resultat, kr	248 499	-248 499	217 063	217 063
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 959 717	0	-647 088	2 312 630
S:a eget kapital, kr	9 729 556	0	217 063	9 946 620

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 921 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 849 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	2 959 718
Årets resultat, kr	217 063
Reservation till underhållsfond, kr	-921 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 849
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 312 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 312 630

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 099 809	2 081 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 733	27 965
Summa Rörelseintäkter		2 105 543	2 109 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 105 950	-1 045 728
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 566	-120 247
Personalkostnader	Not 6	-23 536	-24 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-288 068	-288 068
Summa Rörelsekostnader		-1 484 120	-1 478 358
Rörelseresultat		621 422	631 052
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 904	31 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-418 263	-413 980
Summa Finansiella poster		-404 359	-382 553
Resultat efter finansiella poster		217 063	248 499
Resultat före skatt		217 063	248 499
Årets resultat		217 063	248 499

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	26 418 709	26 706 777
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 418 709	26 706 777

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 26 419 209 26 707 277

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	7 400	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	17 752	518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 656	69 706
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		44 808	70 224

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	722 105	709 204
<i>Summa Kassa och bank</i>		722 105	709 204

Summa Omsättningstillgångar 1 266 913 1 279 427

Summa Tillgångar 27 686 122 27 986 704

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 857 500	5 857 500
Fond för yttre underhåll	1 776 490	912 339
Summa Bundet eget kapital	7 633 990	6 769 839

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 095 567	2 711 218
Årets resultat	217 063	248 499
Summa Fritt eget kapital	2 312 629	2 959 718

Summa Eget kapital

9 946 620 **9 729 557**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 315 474	15 242 500
Summa Långfristiga skulder		9 315 474	15 242 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 074 160	2 702 754
Leverantörsskulder	Not 17	94 591	72 782
Skatteskulder	Not 18	21 523	13 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 282	-1 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	232 473	226 850
Summa Kortfristiga skulder		8 424 029	3 014 647

Summa Skulder

17 739 503 **18 257 147**

Summa Eget kapital och skulder

27 686 122 **27 986 704**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	621 422	631 052
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	288 068	288 068
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	288 068	288 068
Erhållen ränta	14 816	32 821
Erlagd ränta	-419 209	-415 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	505 097	536 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	39 251	17 973
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 921	24 993
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	78 173	42 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	583 269	579 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-555 620	-699 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-555 620	-699 160
Årets kassaflöde	27 649	-119 323
Likvida medel vid årets början	1 209 204	1 328 527
Likvida medel vid årets slut	1 236 853	1 209 204

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 10-120 år.

Mark skrivs inte av.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 995 000	1 955 832
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	90 722	108 236
	Hyror förbrukningsbaserad	11 678	14 241
	Övriga primära intäkter	2 409	3 135
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 099 809	2 081 445
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 099 809	2 081 445
	I årsavgiften ingår el, vatten samt bredband		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 733	27 965
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 733	27 965
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-219 854	-194 208
	Snö och halk-bekämpning	-20 625	-19 128
	Reparationer	-25 289	-59 495
	Planerat underhåll	-56 849	-27 719
	El	-179 789	-175 796
	Uppvärmning	-23 402	-21 149
	Vatten	-130 742	-135 871
	Sophämtning	-62 235	-69 014
	Fastighetsförsäkring	-29 774	-28 588
	Kabel-TV och bredband	-107 640	-86 161
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-249 751	-228 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 105 950	-1 045 728

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 918	-21 463
	Extern revision	-15 500	-13 575
	Konsultkostnader	-7 865	-59 502
	Medlemsavgifter	-8 200	-8 200
	Föreningsverksamhet	-8 193	0
	Övriga förvaltningskostnader	-8 890	-17 507
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 566	-120 247
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 210	-18 800
	Revisionsarvode	-1 146	-1 050
	Sociala avgifter	-2 180	-2 027
	Övriga personalkostnader	0	-2 438
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-23 536	-24 314
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-271 468	-271 468
	Avskrivning på markanläggning	-16 600	-16 600
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-288 068	-288 068
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	13 836	31 374
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	68	53
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 904	31 427

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-414 416	-409 435
	Övriga räntekostnader	-3 847	-4 545
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-418 263	-413 980
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	31 366 290	31 366 290
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 659 513	-4 371 445
	Årets avskrivningar	-288 068	-288 068
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 947 581	-4 659 513
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 418 709	26 706 777
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 862 000	20 862 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 024 000	15 024 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	35 886 000	35 886 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 264 500	25 264 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 264 500	25 264 500
	I årsavgift ingår el, vatten samt bredband		
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	7 400	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	7 400	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 748	0
	Skattekonto	3 004	518
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	17 752	518
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	7 512	7 240
	Upplupna ränteintäkter	3 558	4 470
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 586	57 996
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	19 656	69 706
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto	722 105	709 204
	<i>Summa Kassa och bank</i>	722 105	709 204

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,89%	2029-09-13	2 147 134	74 160
SBAB Bank AB	4,09%	2030-05-20	7 242 500	0
Stadshypotek AB	1,00%	2026-06-01	8 000 000	0
			17 389 634	74 160

Långfristig del	9 315 474
Nästa års amortering av långfristig skuld	74 160
Lån som ska konverteras inom ett år	8 000 000
Kortfristig del	8 074 160
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	74 160
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	296 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	94 591	72 782
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	94 591	72 782

Not 18 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	21 523	13 970
<i>Summa Skatteskulder</i>	21 523	13 970

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 282	-1 708
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 282	-1 708

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	183 446	179 019
	Upplupna räntekostnader	0	946
	Övriga upplupna kostnader	49 027	46 885
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	232 473	226 850

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solkatten i Eslöv för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Solkatten i Eslöv för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Jönsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-25 kl. 16:43:32



Jan Krister Birgersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:26:14



Eva Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:06:11



Lars Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:00:23



Margit Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:40:08



Bertil Jönsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 14:43:51



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:24:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-28 kl. 19:43:02



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:25:08



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.