



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**SOLSKIFTET**








# STYRELSEN FÖR HSB Brf Solskiftet

Org. nr: 744000-0490

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 141 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är för närvarande lågt beroende på att föreningen har låga avskrivningar samt inget planerat underhåll under året.

	<b>Investeringsbehov</b> 110 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Föreningens investeringsbehov är lägre än föreningens sparande vilket är positivt. Föreningen arbetar med underhållsplaner om 50 år. Dessa uppdateras årligen.

	<b>Skuldsättning</b> 464 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är mycket låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	<b>Räntekänslighet</b> 0,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


#### Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	<b>Energikostnad</b> 204 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


#### Styrelsens kommentarer

Föreningen har en normal energikostnad.

	<b>Tomträtt</b> NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	<b>Årsavgift</b> 762 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna för 2024 med 1,5 % för att täcka föreningens framtida behov.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

Styrelsen för HSB Brf Solskiftet i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1966. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Solskiftet 2 med adress Skiftesvägen 1-17, vilken innehåller 117 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 8 lokaler med hyresrätt med en total yta av 9 568 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2/5 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023 och en extra stämma hölls den 14 november 2023.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Marika Andersson	2023 (2 år)
Vice ordförande	Zoran Petrovic	2023 (2 år)
Sekreterare	Jela Krnjic	2022 (2 år)
Vice sekreterare	Admir Krezovic	2023 (2 år)
Ledamot	Jasminka Becovic	2023 (1 år)
Ledamot	Predrag Vuksa	2023 (1 år)
HSB Ledamot	Linus Malmqvist	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jela Krnjic, Jasminka Becovic och Predrag Vuksa.

Styrelsen har haft 12 stycken sammanträden under året.

Styrelseledamöternas närvaro

<b>Namn</b>	<b>Jan</b>	<b>Feb</b>	<b>Mar</b>	<b>Apr</b>	<b>Maj</b>	<b>Jun</b>	<b>Sep</b>	<b>Okt</b>	<b>Nov</b>	<b>Dec</b>
Marika Andersson	x	x	x	x	x x	x	x	x	x x	x
Jela Krnjic	x	x			x x					
Zoran Petrovic	x	x	x	x	x	x	x	x	x x	x
Niklas Grip	x	x	x							
Admir Krezovic		x	x	x	x x	x			x x	x
Birgit Cyrén	x									
Jasminka Becovic					x	x			x	x
Pedrag vuksa					x	x	x	x	x x	x
Charlotte Hartvig					x	x	x	x	x x	

Firmatecknare är Marika Andersson, Zoran Petrovic, Jela Krnjic, Niklas Grip(fram till årsstämman) och Admir Krezovic(efter årsstämman), två i förening.

Revisorer har varit Kent Reinhold och Haris Haliti som suppleant, valda av föreningen samt revisor Lars Johansson som är utsedda av HSB Riksförbund.

Valberedningen har varit Jeanette Gertisdotter och Cecilia Johnson.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 62 646 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade om en 3,0 % höjning av årsavgifterna från 1 januari 2023, till följd av ökade driftskostnader samt avsättning till underhållsplanen.

Årsavgifterna för 2023 uppgick till 762 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna från 1 januari 2024 på 1,5%, Årsavgifterna för 2024 kommer att uppgå till 773 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 441 565kronor.

Under året har föreningen amorterat 440 152 kronor.

Föreningens räntekostnader är låga. Fördelningen av föreningens lån ser ut enligt följande:

-Ett lån med bunden ränta 0,91 % villkorsändring 2026-09-30

-Ett lån med bunden ränta 1,10 % villkorsändring 2025-10-30

Då föreningens ekonomi är god ser styrelsen med tillförsikt på framtiden.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Besiktning av fastigheten utfördes den 21/9-2023 av: Marika Andersson, Zoran Petrovic, Predrag Vuksa, Charlotte Hartvig och Catarina Jankkila, HSB. Resultatet rapporterades in till HSB och underhållsplanen är uppdaterad.

Resultatet av besiktningen:

Styrelsen gick runt hela området och gjorde en okulär besiktning av fastigheterna och utemiljön. Det som framkom var att samtliga fastigheter var i gott skick, dock gjordes en del anmärkningar över detaljer som behöver åtgärdas framöver.

Målning av entrédörrarna samt byte av plåt på utsida nedre delen.

Bakdörrar gavel byts löpande.

Miljöhus1, måla dörr, laga list på utsida på panelen samt ovanför fönster.

Målning av garageportar.

Cykelhus 11, ta bort plomberad dörr och sätta panel samt måla framdörr.

Cykelhus 1, ta bort plomberad dörr och sätta panel samt måla framdörr.

Cykelhus 15, ta bort plomberad dörr och sätta panel samt måla framdörr.

Betydelsefulla händelser under året:

Gästlägenheten har flyttats till hus 5 och totalrenoverats. En invigning av gästlägenheten hölls den 14 maj där det serverades kaffe/te och glass till barnen.

Styrelse- och vicevärdssrummet har flyttats upp från källaren till den gamla gästlägenheten och totalrenoverats.

Kommande händelser under 2024:

Inga betydande åtgärder är inplanerade under 2024 förutom att se över det yttre skalskyddet och passagesystemet.

Extra stämma och Bostadsmöte

Extra stämma och bostadsmöte hölls den 14 november.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 166. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 168, varav 118 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett.

Övrigt:

Fritidsgruppen för Brf Solskiftet har haft aktiviteter under hösten.

Här redovisas några av dem:

-Under hösten har det varit olika aktiviteter som t.ex. kortspel, Wibowling i Underhuset.

-Pyssekvällar har under hösten också genomförts i Underhuset med god uppslutning samt på torsdageftermiddagarna spelas det boule när vädret tillåter.

-Ett antal gånger under året har Claes och Karin Lindström haft bildkväll-nostalg i bilder. Vilket har varit mycket uppskattat.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 705	7 476	7 266	7 058	6 958
Resultat efter avskrivningar	341	1 166	1 292	-2 749	-779
Årets resultat	379	1 132	1 228	-2 830	-860
Eget kapital	9 191	8 812	7 680	6 451	9 281
Balansomslutning	15 602	15 407	14 777	14 082	17 601
Soliditet (%)	59	57	52	46	53
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	762	739	723	697	687
Fond för yttre underhåll	9 344	7 764	6 335	8 486	8 532
Sparande kr/m2	141	164	192	157	149
Investeringsbehov kr/m2	110	208	165	165	160
Skuldsättning kr/m2	464	510	556	626	682
Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m2	467	511	558	627	684
Energikostnad kr/m2	204	192	196	184	170
Räntekänslighet (%)	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Årsavgifter7totala intäker (%)	92,7	94,2	94,0	93,7	94,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	703 400	40 000	7 763 558	-827 114	1 132 081	<b>8 811 925</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 580 000	-447 919	-1 132 081	<b>0</b>
Årets resultat					378 747	<b>378 747</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>703 400</b>	<b>40 000</b>	<b>9 343 558</b>	<b>-1 275 033</b>	<b>378 747</b>	<b>9 190 672</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 275 033
årets vinst	378 747
	<b>-896 286</b>
behandlas så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-608 385
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt styrelsens förslag	1 000 000
i ny räkning överföres	-1 287 901
	<b>-896 286</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 704 965	7 476 499
Övriga rörelseintäkter	3	118 816	-19
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 823 781</b>	<b>7 476 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 854 416	-4 694 661
Övriga externa kostnader	5	-1 167 000	-1 070 992
Personalkostnader	6	-95 764	-109 478
Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 527	-435 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 482 707</b>	<b>-6 310 931</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>341 074</b>	<b>1 165 549</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	88 079	20 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-50 406	-53 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>37 673</b>	<b>-33 468</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>378 747</b>	<b>1 132 081</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>378 747</b>	<b>1 132 081</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>378 747</b>	<b>1 132 081</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	4 192 125	4 557 652
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Konst och liknande tillgångar		75 638	75 638
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 267 763</b>	<b>4 633 290</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Landskrona	12	500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	4 500 000	4 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 500 500</b>	<b>4 500 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 768 263</b>	<b>9 133 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	3 765 233	3 318 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	468 024	354 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 233 257</b>	<b>3 672 774</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	2 600 000	2 600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 833 257</b>	<b>6 272 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 601 520</b>	<b>15 406 564</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		743 400	743 400
Fond för yttre underhåll		9 343 558	7 763 558
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 086 958</b>	<b>8 506 958</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 275 033	-827 114
Årets resultat		378 747	1 132 081
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-896 286</b>	<b>304 967</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 190 672</b>	<b>8 811 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	4 001 413	4 441 565
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 001 413</b>	<b>4 441 565</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	440 152	440 152
Leverantörsskulder		705 021	502 616
Skatteskulder		19 946	13 866
Övriga skulder	18	388 778	370 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	855 538	826 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 409 435</b>	<b>2 153 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 601 520</b>	<b>15 406 564</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		378 747	1 132 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 527	435 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>744 274</b>	<b>1 567 881</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 313	5 867
Förändring av kortfristiga fordringar		-136 014	-75 946
Förändring av leverantörsskulder		202 406	-23 331
Förändring av kortfristiga skulder		53 955	-38 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>863 308</b>	<b>1 435 859</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-440 152	-440 152
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-440 152</b>	<b>-440 152</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>423 156</b>	<b>995 707</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 910 708	4 915 001
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 333 864</b>	<b>5 910 708</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningar:

Byggnader	10-60 år
Markanläggningar	10-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 187 574 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 253 256	7 041 396
Hyror lokaler	24 060	23 384
Överlåtelseavgift	15 756	12 080
Pantförskrivningsavgift	8 148	11 550
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 026	-1 332
Hysesintäkter, bostäder	0	10 962
Hysesintäkter garage, moms	27 386	12 808
Hysesintäkter garage, ej moms	336 627	338 721
Hysesintäkter p-platser moms	0	392
Hysesintäkter p-platser, ej moms	90 228	87 000
Hysesbortfall garage, ej moms	-24 408	-35 882
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-3 090	-2 188
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-25 942	-25 942
Gästrum / Övernattningsrum	2 650	3 550
Gemensamhetslokal	1 200	0
Påminnelseavgift	120	0
	<b>7 704 965</b>	<b>7 476 499</b>

I årsavgiften ingår vatten, värme, renhållning och kabel-TV.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Öresavrundning	-25	-19
Erhållna bidrag	108 509	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	10 332	0
	<b>118 816</b>	<b>-19</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Snörenhållning	-60 650	-81 218
Fastighetsskötsel, Grundavtal	-963 390	-954 056
Serviceavtal	-276 834	-84 878
Reparationer, bostäder	-866 715	-654 739
Planerat UH bostäder	-608 385	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	-302 473	-222 549
Uppvärmning, fjärrvärme	-1 136 128	-1 095 546
Vatten	-513 127	-520 567
Sophämtning	-181 484	-163 625
Fastighetsförsäkringar	-113 466	-106 669
Kabel-TV	-287 250	-265 663
Fastighetsskatt	-188 832	-181 282
Städ	-332 204	-308 841
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-14 646	-49 976
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	-1 182	-5 052
Övrig renhållning	-7 650	0
	<b>-5 854 416</b>	<b>-4 694 661</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	-18 815
Telefon	-250	-500
Datakommunikation	-190 358	-190 320
Postbefordran	-5 542	-6 730
Revisionsarvoden	-13 000	-12 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-293 780	-273 991
Överlåtelseavgift	-15 435	-12 058
Pantförskrivningsavgift	-7 350	-11 580
Konsultarvoden	-32 737	-28 680
Bankkostnader	-4 930	-6 160
Föreningsstämma/styrelsemöte	-14 691	-17 070
Föreningsverksamhet	-2 882	0
Medlemsavgift HSB	-39 100	-39 100
Övriga kostnader	-63 824	-4 622
Tvättmedel	-158 117	-196 691
Försäkring och skatt på fordon	-960	-524
Fritidsverksamhet	0	-1 219
Avtal vicevärdsuppdrag	-254 356	-237 108
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-4 600	-4 436
Övriga fordonskostnader	0	-1 650
Övriga förvaltningskostnader	-65 088	-7 438
	<b>-1 167 000</b>	<b>-1 070 992</b>



### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode föreningsvalda revisorer	-5 112	-4 909
Styrelsearvoden	-62 646	-71 387
Löner och arvoden till förtroendevalda	-5 112	-6 546
Arbetsgivaravgifter anställda	-22 894	-26 636
<b>Totala löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>-95 764</b>	<b>-109 478</b>

Föreningen har inte haft några anställda och inga löner har utbetalts.

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter avräkning HSB	3 136	4 461
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	84 283	15 600
Skattefria ränteintäkter	660	10
	<b>88 079</b>	<b>20 071</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	-49 395	-53 539
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	-939	0
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-72	0
	<b>-50 406</b>	<b>-53 539</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 213 027	18 213 027
Markanläggningar	635 203	635 203
Mark	2 021 105	2 021 105
	<b>20 869 335</b>	<b>20 869 335</b>
Ingående avskrivningar	-16 311 683	-15 875 882
Årets avskrivningar	-365 527	-435 801
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 677 210</b>	<b>-16 311 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 192 125</b>	<b>4 557 652</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 075 000	69 075 000
Taxeringsvärden mark	20 100 000	20 100 000
	<b>89 175 000</b>	<b>89 175 000</b>
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	15 953 000	15 953 000
	<b>15 953 000</b>	<b>15 953 000</b>

### Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 240	239 240
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>239 240</b>	<b>239 240</b>
Ingående avskrivningar	-239 240	-239 240
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-239 240</b>	<b>-239 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 12 Andel i HSB Landskrona

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 13 Värdepappersinnehav

Innehav (tkr)	Ansk. värde	Ansk. v. (föreg. år)	Bokfört värde	Bokf. v. (föreg. år)	Markn. v. bokslutsdag	Markn. v. (föreg. år)
<b>Långfristiga värdepappersinnehav</b>						
Handelsbanken Fonder AB						
Kortränta	4 480 000	(4 480 000)	4 500 000	(4 500 000)	5 038 752	(4 824 507)
	<b>4 480 000</b>	<b>(4 480 000)</b>	<b>4 500 000</b>	<b>(4 500 000)</b>	<b>5 038 752</b>	<b>(4 824 507)</b>
<b>Summa innehav</b>	<b>4 480 000</b>	<b>(4 480 000)</b>	<b>4 500 000</b>	<b>(4 500 000)</b>	<b>5 038 752</b>	<b>(4 824 507)</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	30 056	7 442
Avräkningskonto HSB	3 733 864	3 310 708
Fordringar Hyror och avgifter	1 313	0
	<b>3 765 233</b>	<b>3 318 150</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	129 530	113 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317 694	225 558
Upplupna ränteintäkter	20 800	15 600
	<b>468 024</b>	<b>354 624</b>

## Not 16 Övriga Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering HSB Landskrona, belopp 2 600 000, bindningstid 12 mån, ränta 4,0%

Föregående år:

Kortfristig placering HSB Landskrona, belopp 2 600 000, bindningstid 12 mån, ränta 3,0%

### Not 17 Övriga skulder kreditinstitut

Amorteringen under året för den totala skulden är 440 152 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 066 852 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	440 152	440 152
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	4 001 413	4 441 565
	<b>4 441 565</b>	<b>4 881 717</b>

### Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-9 496	-10 533
Lagstadgade sociala avgifter	-9 947	-11 033
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-362 489	-345 159
Moms	-6 846	-3 300
	<b>-388 778</b>	<b>-370 025</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-624 907	-602 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-213 653	-214 200
Upplupna räntekostnader	-6 292	-6 426
Upplupna arvoden	-3 565	-2 728
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-1 120	-857
Avtalsplacerade betalningar	-6 001	0
	<b>-855 538</b>	<b>-826 415</b>



## Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marika Andersson  
Ordförande

Jela Krnjic

Zoran Petrovic

Admir Krezovic

Jasminka Becovic

Predrag Vuksa

Linus Malmqvist

## Revisorspåteckning

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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Reinhold  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512167043

## Dokument

Solskiftet Årsredovisning 2023 digital signering  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2024-03-05 11:38:52 CET (+0100) av Sandra  
Lundkvist (SL)  
Färdigställt 2024-03-12 17:18:18 CET (+0100)

## Initierare

Sandra Lundkvist (SL)  
HSB Landskrona  
sandra.lundkvist@hsb.se

## Signerare

Marika Andersson (MA)  
HSB Brf Solskiftet  
marika.c.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIKA ANDERSSON"  
Signerade 2024-03-05 13:46:25 CET (+0100)

Jasminka Becovic (JB)  
HSB Brf Solskiftet  
jasminka88@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JASMINKA BECOVIC"  
Signerade 2024-03-06 20:07:31 CET (+0100)

Admir Krezovic (AK)  
HSB Brf Solskiftet  
admirkrezovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ADMIR KREZOVIC"  
Signerade 2024-03-11 09:04:41 CET (+0100)

Jela Krnjic (JK)  
HSB Brf Solskiftet  
jelakrnjic@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JELA  
KRNJIC"  
Signerade 2024-03-05 14:06:17 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512167043

Linus Malmqvist (LM)  
HSB Brf Solskiftet  
[linus.malmqvist@hsb.se](mailto:linus.malmqvist@hsb.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINUS MALMQVIST"  
Signerade 2024-03-06 12:48:56 CET (+0100)

Zoran Petrovic (ZP)  
HSB Brf Solskiftet  
[zoran@kronanassistans.se](mailto:zoran@kronanassistans.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ZORAN PETROVIC"  
Signerade 2024-03-05 12:06:45 CET (+0100)

Predrag Vuksa (PV)  
HSB Brf Solskiftet  
[bukovica@live.se](mailto:bukovica@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Predrag Vuksa"  
Signerade 2024-03-05 11:41:15 CET (+0100)

Kent Reinhold (KR)  
HSB Brf Solskiftet  
[natrix\\_natrix@hotmail.com](mailto:natrix_natrix@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENT ALF MIKAEL REINHOLD"  
Signerade 2024-03-12 17:07:43 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)  
BoRevision i Sverige AB  
[thaha.osman@borevision.se](mailto:thaha.osman@borevision.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-03-12 17:18:18 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512167043

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solskiftet i Landskrona, org.nr. 744000-0490

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solskiftet i Landskrona 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. 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 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solskiftet i Landskrona 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Reinhold  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512268565

## Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Solskiftet i Landskrona  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-03-11 12:52:03 CET (+0100) av Sandra  
Lundkvist (SL)  
Färdigställt 2024-03-12 17:18:07 CET (+0100)

## Initierare

Sandra Lundkvist (SL)  
HSB Landskrona  
sandra.lundkvist@hsb.se

## Signerare

Thaha Osman (TO)  
BoRevision i Sverige AB  
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-03-12 17:18:07 CET (+0100)

Kent Reinhold (KR)  
HSB Brf Solskiftet  
natrix\_natrix@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENT ALF MIKAEL REINHOLD"  
Signerade 2024-03-12 16:52:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>









## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda pantar:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.



---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor