



Brf Solfångaren i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrätthavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrätthavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrätthavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrätthavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrätthavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrätthavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Brf Solfångaren i Helsingborg, org.nr 769632-8371, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Solfångaren är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten, inklusive mark, Solfångaren 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger i Mariastaden i Helsingborg.

Föreningens fastighet består av 31 bostadsrättslägenheter i 13 huskroppar uppdelat på par- och radhus i två plan. Den totala lägenhetsytan är cirka 3 230 kvm och tomtytan är cirka 8 369 kvm. Inflyttning skedde i juni 2019.

Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos Trygg-Hansa och har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal med HSB Skåne för investerings- och underhållsplan, uppstart januari 2023.

Inga större åtgärder har utförts under året.

Framöver planeras underhållsspolning av dagvatten och avloppsledningar.

Föreningen gjorde en avgiftshöjning med 11% den 1 januari 2023. Styrelsen planerar höja avgifterna med 8,5% den 1 januari 2024 med anledning av att föreningen har ett större lån som löper ut i juni 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 52 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet 53. Under året har det skett 3 st överlåtelse.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2023.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Nicholas Ledin, ordförande, Anders Bergqvist, Andreas Rödin, Nicky Alfredsson och Louise Mareksdotter. Suppleanter var Linus Ståhl.

Revisor för föreningen är Afrodita Cristea med Alexandra Ong som suppleant, båda från BoRevision.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i SEK	
			2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 205	2 001	1 993	1 957
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1	79	98	210
Soliditet (%)	66%	65%	65%	65%
Årsavgift (kr/kvm) för bostäder	656	590	582	582
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9%			
Energikostnad (kr/kvm)	33	31		
Skuldsättning (kr/kvm)	12 838	13 007		
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	12 838	13 007		
Sparande (kr/kvm)	263			
Räntekänslighet	20			
Överlåtelsevärde i genomsnitt (kr/kvm)	35 017	39 512	33 632	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total bostadsyta på 3 230 kvm.

I årsavgiften ingår inte hushållsel. I energikostnad per kvm ingår föreningens kostnad för vidaredebiterat vatten.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2023 beror på avskrivning av byggnad och inventarier. Föreningen har ett positivt kassaflöde på 281 634 kr för året.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	80 245 000	260 246	239 652	78 976
Disposition enligt stämmobeslut			78 976	-78 976
Från fond för yttre underhåll*		-72 625	72 625	
Till fond för yttre underhåll		105 000	-105 000	
Årets resultat				-1 292
Vid årets slut	80 245 000	292 621	286 253	-1 292

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	286 253
Årets resultat	-1 292
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	284 961

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 205 153	2 001 057
Övriga rörelseintäkter	1	1 294	-
Summa rörelseintäkter		2 206 447	2 001 057
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	2	-398 672	-334 156
Övriga externa kostnader	3	-109 906	-97 367
Personalkostnader och arvoden	4	-75 796	-62 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-782 050	-782 050
Summa rörelsekostnader		-1 366 424	-1 276 534
Rörelseresultat		840 023	724 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 430	2 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-867 745	-648 283
Summa finansiella poster		-841 315	-645 547
Resultat efter finansiella poster		-1 292	78 976
Resultat före skatt		-1 292	78 976
Årets resultat		-1 292	78 976

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	120 976 775	121 758 825
Summa materiella anläggningstillgångar		120 976 775	121 758 825
Summa anläggningstillgångar		120 976 775	121 758 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 209	9 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 834	25 010
Summa kortfristiga fordringar		39 043	34 736
Kassa och bank	6	1 640 745	1 359 111
Summa omsättningstillgångar		1 679 788	1 393 847
SUMMA TILLGÅNGAR		122 656 563	123 152 672

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		80 245 000	80 245 000
Fond för yttre underhåll		292 621	260 246
Summa bundet eget kapital		80 537 621	80 505 246
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		286 253	239 653
Årets resultat		-1 292	78 976
Summa fritt eget kapital		284 961	318 629
Summa eget kapital		80 822 582	80 823 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	24 500 000	37 468 250
Summa långfristiga skulder		24 500 000	37 468 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	16 968 250	4 543 000
Leverantörsskulder		54 034	27 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 697	290 411
Summa kortfristiga skulder		17 333 981	4 860 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 656 563	123 152 672

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 292	78 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	782 050	782 050
	<u>780 758</u>	<u>861 026</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	780 758	861 026
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 307	-906
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	48 183	16 944
	<u>824 634</u>	<u>877 064</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	824 634	877 064
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-543 000	-1 243 000
	<u>-543 000</u>	<u>-1 243 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-543 000	-1 243 000
Årets kassaflöde	281 634	-365 936
Likvida medel vid årets början	1 359 111	1 725 047
Likvida medel vid årets slut	<u>1 640 745</u>	<u>1 359 111</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivningsplanen för byggnader är på 120 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt den ekonomiska planen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten.

Not 1 Rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 118 696	1 906 338
Vidaredebiterad vattenkostnad till medlemmar	86 457	94 719
Summa	2 205 153	2 001 057
Övriga rörelseintäkter		
Erhållet bidrag, elstöd	1 294	-
Summa	1 294	-
Summa	2 206 447	2 001 057

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnad	6 417	7 495
Vatten	100 699	91 927
Fastighetsservice	32 701	7 500
Försäkring	62 125	55 577
Kommunikation	74 224	74 224
Löpande underhåll	49 881	48 429
Planerat underhåll	72 625	49 004
Summa	398 672	334 156

Planerat underhåll för 2023 innehåller bland annat uppstartskostnad för ny underhållsplan.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltning	109 906	97 367
Summa	109 906	97 367

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning enligt avtal, tjänster utöver avtal, kostnader för stämma och styrelsemöten samt diverse inköp.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	57 700	47 847
Sociala kostnader	18 096	15 114
Summa	75 796	62 961

Arvode reserverat enligt beslut årstämma.

Föreningen har under året och förra året inte haft några anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	93 846 000	93 846 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	93 846 000	93 846 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 737 175	-1 955 125
- Årets avskrivning enligt plan	-782 050	-782 050
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 519 225	-2 737 175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	30 650 000	30 650 000
Utgående redovisat värde	120 976 775	121 758 825

Styrelsen har beslutat att avskrivning på byggnader för 93 846 000 kr ska göras över 120 år, vilket blir 782 050 kr per år.

Taxeringsvärden

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	44 262 000	24 373 000	68 635 000
Summa	44 262 000	24 373 000	68 635 000

Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 640 745	1 359 111
Summa	1 640 745	1 359 111

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,26 %	2024-06-19	2024-06-19	12 868 250	13 311 250
Swedbank Hypotek	4,67 %	2024-03-28	2024-03-28	4 000 000	4 000 000
SBAB	1,08 %	2028-08-15	2028-08-15	14 750 000	14 750 000
Swedbank Hypotek	3,79%	2027-06-23	2027-06-23	9 850 000	9 950 000
Summa				41 468 250	42 011 250
Varav kortfristig del				16 968 250	4 543 000
Varav långfristig del				24 500 000	37 468 250

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 38,8 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstiut

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta	44 251 000	44 251 000
Summa	44 251 000	44 251 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Nicholas Ledin

Anders Bergqvist

Nicky Alfredsson

Andreas Rödin

Louise Mareksdotter

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt den dag som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
av förening vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557511308076

Dokument

901 Solfångaren årsredovisning 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2024-02-22 15:39:54 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-02-26 13:56:21 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Nicholas Ledin (NL)

Nicholas.Ledin@orthexgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NICHOLAS LEDIN"

Signerade 2024-02-23 07:53:05 CET (+0100)

Anders Bergqvist (AB)

a-bergqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS BERGQVIST"

Signerade 2024-02-22 21:32:18 CET (+0100)

Andreas Rödin (AR)

andreas.los@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Andreas Rödin"

Signerade 2024-02-26 13:35:06 CET (+0100)

Louise Mareksdotter (LM)

louise.mareksdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LOUISE MAREKSDOTTER"

Signerade 2024-02-22 21:20:54 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511308076

Nicky Alfredsson (NA)
nickyalfredsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICKY JOHN ALFREDSSON"
Signerade 2024-02-25 15:49:29 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-02-26 13:56:21 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solfångaren i Helsingborg, org.nr. 769632-8371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solfångaren i Helsingborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 iverksätta verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solfångaren i Helsingborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-02-26 12:55:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne