



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Solrosen i Staffanstorp

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solrosen i Staffanstorp med säte i LUND org.nr. 716439-4541 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Staffanstorp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stanstorp 1:787	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
4	lokaler (hyresrätt)	522
43	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 072
Totalt 89 objekt		3 594

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 14 st 2 rok, 12 st 2.5 rok, 4 st 3 rok, 6 st 3.5 rok, 2 st 4.5 rok.

Parkering område A 17 st varav 3 laddplatser (ny parkering) Staffanstorp GA:11 område B där nyttjar vi 26 platser **totalt 43 platser**

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Staffanstorp Stanstorp GA:11	G:A		18 / 100	Infartsväg, Gångbana och köryta

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lotta Clarell	Ordförande	2009-04-02	
Kent Danås	Ledamot	2009-04-02	2024-03-24
Eric Danell	Ledamot	2024-03-24	
Maria Söderqvist	Ledamot	2022-05-04	2024-01-26
Malin Widmark	Ledamot	2024-03-24	
Emelie Öman	Ledamot	2021-10-20	2024-03-24
Linn Fox	Ledamot	2024-01-26	
Linn Fox	Suppleant	2023-05-09	2024-01-26
Magnus Lilja	Suppleant	2024-03-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lotta Clarell, Eric Danell, Malin Widmark och Magnus Lilja.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Danås, Lotta Clarell, Eric Danell, Maria Söderqvist, Malin Haara Widmark, Emelie Öman och Linn Fox.

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

Valberedning har varit: Tobias Trane och Johanna Seidelin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar plus 6 fullmakter.

Extra föreningsstämma 2024-05-02 deltog 24 röstberättigade och 6 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-06.

Extra amortering 700.000 kr dec 2024

Vicevärd Lotta Clarell 100 % föreningen har inget arbetsgivaransvar.

Åtgärder som utförts under året:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av grundvatten pump
2024	Komplettering av staket vid laddstolpar
2024	Underhållsmålning trappa 3 B och 3 H (efter skador)
2024	Löpande stamspolning
2024	Renovering av husgrund gårdssidan
2024	Uppgradering 4 G till nödtelefoner i hissar
2024	OVK butiker
2024	Kodlås till 4 trapphus
2024	Automatik till grindarna med sensor
2024	Inköp av 3 bänkar med bord vid bersån
2024	Uppsättning av brandvarnare i 4 trapphus på vån 3
2024	Uppsättning av brandvarnare och brandsläckare i fläktrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2025	Löpande stamspolningar
2025	Målning: Kontor, kök i källaren
2025	Mindre renovering av insidan lusthus
2025	Underhållsmålning där behov finns
2025	Löpande rengöring av alger på marksten och tak
2025	Löpande kontroll och byte av reglerventiler (bytas vid behov regelbundet) i samråd med Swanholms vvs
2025	Rensning av ventilkanalet
2025	Byte av 9 st trådbundna brandvarnare i trapphusen
2025	Montering av nödljus i 4 källargångar
2025	Anläggning av blomsterrabatt (borttagning av sandlåda)

Stor kostnad som vi måste ha i beräkning vilket kan komma att påverka årsavgifterna:

Styrenheterna till våra 4 hissar kommer att bytas efterhand som dom lägger av.

Pris per styrenhet är i dagsläget 500.000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	345	326	380	-23	382
Skuldsättning, kr/kvm	6 501	6 753	6 954	7 279	7 307
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 605	7 901	8 136	8 516	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	198	158	165	164	120
Årsavgifter, kr/kvm	884	806	771	760	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	71	72	72	72
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	2 408	914	899	897
Nettoomsättning, tkr	3 791	3 445	3 283	3 227	3 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	5 223	625	-1 324	1 072
Soliditet, %	37	37	27	25	28

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

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

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

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

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

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

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

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.

El ingår inte i Årsavgifter bostäder.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 013 619	0	0	3 013 619
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 411 725	0	6 781	4 418 505
S:a bundet eget kapital, kr	7 425 344	0	6 781	7 432 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 244 173	5 222 677	-6 781	7 460 069
Årets resultat, kr	5 222 677	-5 222 677	90 385	90 385
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 466 850	0	83 604	7 550 454
S:a eget kapital, kr	14 892 194	0	90 385	14 982 578

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 198 219 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 466 850
Årets resultat, kr	90 386
Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	198 219
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 550 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 550 455

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 791 057	3 445 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 368	5 210 408
Summa Rörelseintäkter		3 797 425	8 655 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 969 432	-1 859 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 335	-110 352
Personalkostnader	Not 6	-182 948	-157 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-945 082	-942 446
Summa Rörelsekostnader		-3 190 796	-3 068 988
Rörelseresultat		606 629	5 586 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 173	77 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 417	-441 834
Summa Finansiella poster		-516 244	-364 131
Resultat efter finansiella poster		90 386	5 222 677
Resultat före skatt		90 386	5 222 677
Årets resultat		90 386	5 222 677

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	34 925 516	35 765 129
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	150 470
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 925 516	35 915 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		34 926 016	35 916 099

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Aktuell skattefordran		4 399	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 751	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 114	44 483
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		61 697	44 496
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 685 285	2 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 685 285	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 756 903	1 438 829
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 756 903	1 438 829
Summa Omsättningstillgångar		4 503 885	4 083 325
Summa Tillgångar		39 429 901	39 999 424

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 013 619	3 013 619
Fond för yttre underhåll	4 418 506	4 411 725
Summa Bundet eget kapital	7 432 125	7 425 344
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 460 069	2 244 173
Årets resultat	90 386	5 222 677
Summa Fritt eget kapital	7 550 454	7 466 850
Summa Eget kapital	14 982 579	14 892 194
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1423 363 960	24 271 864
Leverantörsskulder	76 172	93 971
Skatteskulder	Not 150	16 664
Övriga kortfristiga skulder	Not 16362 963	335 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17644 227	389 426
Summa Kortfristiga skulder	24 447 322	25 107 230
Summa Skulder	24 447 322	25 107 230
Summa Eget kapital och skulder	39 429 901	39 999 424

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31 2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 606 629 5 586 808

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 945 082 -4 200 972

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 945 082 -4 200 972

Erhållen ränta 127 850 79 449

Erlagd ränta -620 433 -407 372

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 059 129 1 057 913

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -12 148 1 345

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 222 012 -202 109

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 209 864 -200 764

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 268 993 857 150

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 45 000 -150 470

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 45 000 -150 470

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -907 904 -722 400

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -907 904 -722 400

Årets kassaflöde

406 089 -15 720

Likvida medel vid årets början 4 038 829 4 054 549

Likvida medel vid årets slut 4 444 918 4 038 829

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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	0 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 715 072	2 477 046
	Hyror lokaler	906 900	882 692
	Hyror garage och parkeringsplatser	118 100	71 190
	Hyror förbrukningsbaserad	62 003	14 700
	Övriga primära intäkter	27 982	27 075
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 830 057	3 472 704
	Hysesbortfall	-39 000	-27 315
	<i>Summa</i>	-39 000	-27 315
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 791 057	3 445 388

I Årsavgiften ingår Värme, Vatten, Bredband och bostadsrätts försäkring.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 368	0
	Övriga sekundära intäkter	0	5 210 408
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 368	5 210 408

Återföring nedskrivningar 2023 med 5 143 417kr

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-253 132	-267 958
	Snö och halk-bekämpning	-10 056	-5 963
	Reparationer	-372 303	-247 886
	Planerat underhåll	-206 213	-215 823
	El	-214 725	-189 405
	Uppvärmning	-292 978	-273 518
	Vatten	-103 103	-103 998
	Sophämtning	-94 879	-85 424
	Fastighetsförsäkring	-41 004	-31 884
	Kabel-TV och bredband	-134 441	-135 439
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 709	-117 986
	Förvaltningsavtalskostnader	-107 227	-112 358
	Övriga driftkostnader	-19 664	-14 862
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 969 432	-1 802 504

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 559	-8 305
	Administrationskostnader	-14 501	-59 405
	Extern revision	-14 351	-10 924
	Konsultkostnader	0	-54 985
	Medlemsavgifter	-13 600	-13 600
	Föreningsverksamhet	-1 125	-1 903
	Övriga förvaltningskostnader	-30 198	-17 819
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-93 335	-166 941
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 200	-53 100
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-82 712	-81 742
	Löner och övriga ersättningar	-3 000	0
	Sociala avgifter	-23 029	-19 256
	Övriga personalkostnader	-14 007	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 948	-157 098
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-945 082	-942 445
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-945 082	-942 445

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 433 818	42 433 818
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 882 915	4 882 915
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	122 516	122 516
	Årets investeringar	105 470	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 544 719	47 439 249
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 674 120	-4 693 750
	Årets avskrivningar	-945 082	-942 445
	Återförda avskrivningar	0	-6 037 925
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 619 203	-11 674 120
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 925 516	35 765 129
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 122 000	4 122 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 670 000	12 670 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	813 000	813 000
	<i>Summa</i>	49 605 000	49 605 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 880 000	41 880 000
	Varav i eget förvar	-10 210 000	-10 210 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 670 000	31 670 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	150 470	0
	Årets investeringar	0	150 470
	Omklassificering till byggnad	-150 470	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	150 470
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 730	0
	Övriga fordringar	21	13
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 751	13

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	300 000	300 000
Övriga kortfristiga placeringar	2 385 285	2 300 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 685 285	2 600 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	572	60
Bankkonto 1	1 737 619	1 380 927
Bankkonto 3	18 713	57 842
Summa Kassa och bank	1 756 903	1 438 829

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,5%	2025-02-04	6 799 027	222 400
Stadshypotek AB	3,45%	2025-03-03	8 392 500	0
Stadshypotek AB	3,25%	2025-03-03	8 172 433	0
			23 363 960	222 400

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 363 960
Kortfristig del	23 363 960

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	0	16 664
Summa Skatteskulder	0	16 664

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	47 102	22 044
Källskatt	15 861	13 261
Övriga kortfristiga skulder	300 000	300 000
Summa Övriga skulder	362 963	335 305

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	461 878	254 090
	Upplupna räntekostnader	80 735	54 751
	Övriga upplupna kostnader	101 614	80 585
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	644 227	389 426

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 Brf Solrosen i Staffanstorp, org.nr. 716439-4541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solrosen i Staffanstorp för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Brf Solrosen i Staffanstorp för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jamie Punja
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Solrosen i Staffanstorp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOTTA CLARELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 15:23:28



MALIN HAARA WIDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:37:17



ERIC DANELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:14:35



LINN FOX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:19:50



JAMIE PUNJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:16:55



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 07:12:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Solrosen i Staffanstorp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAMIE PUNJA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:17:55



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 07:11:41



HSB – där möjligheterna bor

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.