



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Solfångaren i Helsingborg



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## 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 bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar 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 bostadsrättshavare 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](http://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 marknads 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](http://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, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Solfångaren är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten 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 Moderna försäkringar och har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Garantibesiktning utfördes i maj 2021 av MR Byggkoordinator tillsammans med representanter från ObosKärnhem och föreningens styrelse. Ingen ny besiktning är gjord under 2022. Föreningen har tagit beslut att teckna avtal med HSB Skåne för investerings- och underhållsplan, start januari 2023.

Under 2022 genomfördes ett större garantiarbete i föreningens trädgårdar. Ny dränering lades på baksidan av föreningens parhus, samt en del häckplantor byttes ut. Garantiåtgärden bekostades till 100% av ObosKärnhem.

Inga större åtgärder planeras för de närmsta åren.

Under året har föreningen amorterat 1 243 000 kr på sina lån.

Föreningen har under året lagt om ett av sina stora lån som resulterat i räntehöjning. För att kompensera räntehöjningen har styrelsen tagit beslut om att genomföra en hyreshöjning med 11% den 1 januari 2023.

## Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 54 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet 52. Under året har det skett 5 st överlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2022. Styrelsen har under året haft 7 styrelsemöten (årsstämman inkluderat).

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

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

### Flerårsöversikt

|   | 2022   | 2021   | Belopp i SEK<br>2020 |
|---|--------|--------|----------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 2 001  | 1 993  | 1 957                |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 79     | 98     | 210                  |
| Soliditet (%)                           | 65%    | 65%    | 65%                  |
| Årsavgift (kr/kvm)                      | 590    | 582    | 582                  |
| Drift (kr/kvm)                          | 103    | 149    | 94                   |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)               | 39 512 | 33 632 | -                    |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras av egna medel.

### Förändringar i eget kapital

|                                 | Medlemsinsatser och<br>upplåtelseavgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|---|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 80 245 000                                | 204 250                 | 197 803                | 97 845            |
| Disposition enligt stämmobeslut |   |                         | 97 845                 | -97 845           |
| Från fond för yttre underhåll*  |   | -49 004                 | 49 004                 |                   |
| Till fond för yttre underhåll   |   | 105 000                 | -104 999               |                   |
| Årets resultat                  |   |                         |                        | 78 976            |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>80 245 000</b>                         | <b>260 246</b>          | <b>239 653</b>         | <b>78 976</b>     |

\*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

|  | Belopp i kr    |
|--|----------------|
| Stämman har att ta ställning till:                       |                |
| Balanserat resultat                                      | 239 653        |
| Årets resultat   | 78 975         |
| <b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b> | <b>318 628</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 1          | 2 001 057                         | 1 992 946                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 001 057</b>                  | <b>1 992 946</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och fastighetskostnader                     | 2          | -334 156                          | -454 100                          |
| Övriga externa kostnader                          | 3          | -97 367                           | -95 835                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 4          | -62 961                           | -62 500                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -782 050                          | -782 050                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 276 534</b>                 | <b>-1 394 485</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>724 523</b>                    | <b>598 461</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 2 736                             | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -648 283                          | -500 616                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-645 547</b>                   | <b>-500 616</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>78 976</b>                     | <b>97 845</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>78 976</b>                     | <b>97 845</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>78 976</b>                     | <b>97 845</b>                     |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i>  | <i>2021-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 5          | 121 758 825        | 122 540 875        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 121 758 825        | 122 540 875        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>121 758 825</b> | <b>122 540 875</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                            |            | 9 726              | 9 717              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 25 010             | 24 113             |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 34 736             | 33 830             |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 6          | 1 359 111          | 1 725 047          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 393 847</b>   | <b>1 758 877</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>123 152 672</b> | <b>124 299 752</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i>  | <i>2021-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter       |            | 80 245 000         | 80 245 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 260 246            | 204 250            |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 80 505 246         | 80 449 250         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 239 653            | 197 803            |
| Årets resultat                               |            | 78 976             | 97 845             |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 318 629            | 295 648            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>80 823 875</b>  | <b>80 744 898</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 37 468 250         | 28 061 250         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 37 468 250         | 28 061 250         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 4 543 000          | 15 193 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 27 136             | 20 349             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 290 411            | 280 255            |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 4 860 547          | 15 493 604         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>123 152 672</b> | <b>124 299 752</b> |

## 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 Nettoomsättning

|                            | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 1 906 338                 | 1 880 532                 |
| Vatten debiteras medlemmar | 94 719                    | 112 414                   |
| <b>Summa</b>               | <b>2 001 057</b>          | <b>1 992 946</b>          |

## Not 2 Drift- och fastighetskostnader

|                    | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| El & uppvärmning   | 7 495                     | 6 115                     |
| Vatten             | 91 927                    | 85 797                    |
| Fastighetsservice  | 7 500                     | 22 357                    |
| Försäkring         | 55 577                    | 52 930                    |
| Kommunikation      | 74 224                    | 74 379                    |
| Löpande underhåll  | 48 429                    | 168 272                   |
| Planerat underhåll | 49 004                    | 44 250                    |
| <b>Summa</b>       | <b>334 156</b>            | <b>454 100</b>            |

Planerat underhåll för 2022 är utförd energideklaration samt farthinder.

## Not 3 Övriga externa kostnader

|              | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltning  | 97 367                    | 95 835                    |
| <b>Summa</b> | <b>97 367</b>             | <b>95 835</b>             |

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

|                   | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 47 847                    | 47 600                    |
| Sociala kostnader | 15 114                    | 14 900                    |
| <b>Summa</b>      | <b>62 961</b>             | <b>62 500</b>             |

Arvode reserverat enligt beslut årstämma.

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

#### Not 5 Byggnader och mark

|  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 93 846 000         | 93 846 000         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 93 846 000         | 93 846 000         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader    | -1 955 125         | -1 173 075         |
| - Årets avskrivning enligt plan                  | -782 050           | -782 050           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader    | -2 737 175         | -1 955 125         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 30 650 000         | 30 650 000         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>121 758 825</b> | <b>122 540 875</b> |

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        |
| <b>Summa</b> | <b>44 262 000</b> | <b>24 373 000</b> | <b>68 635 000</b> |

#### Not 6 Kassa och bank

|               | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 1 359 111        | 1 725 047        |
| <b>Summa</b>  | <b>1 359 111</b> | <b>1 725 047</b> |

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek      | 1,26 % | 2024-06-19     | 2024-06-19   | 13 311 250        | 13 754 250        |
| Swedbank Hypotek      | 3,29 % | 2023-03-28     | 2023-03-28   | 4 000 000         | 14 750 000        |
| 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   | 9 950 000         | -                 |
| <b>Summa</b>          |        |                |              | <b>42 011 250</b> | <b>43 254 250</b> |
| Varav kortfristig del |        |                |              | 4 543 000         | 15 193 000        |
| Varav långfristig del |        |                |              | 37 468 250        | 28 061 250        |

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 39,3 miljoner kr om fem år.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstiut**

|              | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Pantsatta    | 44 251 000        | 44 251 000        |
| Obelånade    | -                 | -                 |
| <b>Summa</b> | <b>44 251 000</b> | <b>44 251 000</b> |

## 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 09222115557489720795

## Dokument

901 Solfångaren årsredovisning 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2023-03-27 10:17:03 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-04 12:37:37 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Nicholas Ledin (NL)

Nicholas.Ledin@orthexgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NICHOLAS LEDIN"

Signerade 2023-03-27 10:57:45 CEST (+0200)

Anders Bergqvist (AB)

a-bergqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS BERGQVIST"

Signerade 2023-03-27 15:28:26 CEST (+0200)

Andreas Rödin (AR)

andreas.los@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Andreas Rödin"

Signerade 2023-03-27 11:50:11 CEST (+0200)

Louise Mareksdotter (LM)

louise.mareksdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LOUISE MAREKSDOTTER"

Signerade 2023-03-27 11:40:43 CEST (+0200)

Nicky Alfredsson (NA)

nickyalfredsson@gmail.com

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557489720795



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NICKY ALFREDSSON"  
Signerade 2023-03-27 13:04:13 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2023-04-04 12:37:37 CEST (+0200)*

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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 uppger, 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.

#### 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 revisionsstandard 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.

## 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaper. 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita 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: 212.247.xxx.xxx

2023-04-04 10:37:16 UTC



Penneo dokumentnyckel: N5M6U-L4FEK-TK67E-FQH4M-17P5X-ANOHL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstäplat 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 kortfristiga 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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## 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