

Brf Solfångaren i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024

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.



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 bostadsrättsföreningar 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 årredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 teckanat avtal med HSB Skåne för investerings- och underhållsplan, uppdaterades april 2024.

I maj 2024 genomfördes 5-års garantibesiktning. Besiktningsman för föreningen var Max Enqvist, Mr Byggkordinator tillsammans med representanter ur föreningens styrelse, ObosKärnhem, Byggvision samt Bo Ahlqvist Maskinentreprenad. Åtgärder för invändiga garantiärenden skedde under september 2024. Utvändiga garantiärende kommer att åtgärdas under våren 2025.

Under året har man genomfört underhållsspolning av föreningens avlopp och stammar.

Framöver planeras målning av träfasader, förråd, altanstaket och dörrar samt underhållsspolning (vart 5e år).

Föreningen gjorde en avgiftshöjning med 8,5% den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 53 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet 52. Under året har det skett 6 st överlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2024. Föreningen antog vid stämman nya uppdaterade stadgar.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Nicholas Ledin, ordförande, Anders Bergqvist, Håkan Bosäter och Nicky Alfredsson. Suppleanter var Linus Ståhl och Sveta Bogojevic.

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

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Flerårsöversikt

Belopp i SEK

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning (tkr)	2 402	2 205	2 001	1 993
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	-1	79	98
Soliditet (%)	66%	66%	65%	65%
Årsavgift (kr/kvm) för bostäder	743	656	590	582
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9%	99,9%		
Energikostnad (kr/kvm)	44	33	31	
Skuldsättning (kr/kvm)	12 484	12 838	13 007	
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	12 484	12 838	13 007	
Sparande (kr/kvm)	264	263		
Räntekänsligthet	18	20		
Överlåtelsevärde i genomsnitt (kr/kvm)	34 646	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 beräkning årsavgift per kvm ingår vatten, bredband och tv-avgift, men inte värme och hushållsel. I energikostnad per kvm ingår föreningens kostnad för vidaredebiterat vatten.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll intäkter 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%

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	80 245 000	292 621	286 253	-1 292
Disposition enligt stämmobeslut			-1 292	1 292
Från fond för yttre underhåll*		-37 940	37 940	
Till fond för yttre underhåll		105 000	-105 000	
Årets resultat				34 486
Vid årets slut	**80 245 000**	**359 681**	**217 901**	**34 486**

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Styrelsens förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	217 901
Årets resultat	34 486
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	**252 387**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	2 402 073	2 205 153
Övriga rörelseintäkter	*1*	1 768	1 294
Summa rörelseintäkter		2 403 841	2 206 447
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*2*	-389 506	-398 672
Övriga externa kostnader	*3*	-120 085	-109 906
Personalkostnader och arvoden	*4*	-80 354	-75 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-782 050	-782 050
Summa rörelsekostnader		-1 371 995	-1 366 424
Rörelseresultat		1 031 846	840 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 656	26 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 024 016	-867 745
Summa finansiella poster		-997 360	-841 315
Resultat efter finansiella poster		34 486	-1 292
Resultat före skatt		34 486	-1 292
Årets resultat		**34 486**	**-1 292**

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	120 194 725	120 976 775
Summa materiella anläggningstillgångar		120 194 725	120 976 775
Summa anläggningstillgångar		120 194 725	120 976 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 436	11 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 192	27 834
Summa kortfristiga fordringar		43 628	39 043
Kassa och bank	*6*	1 250 400	1 640 745
Summa omsättningstillgångar		1 294 028	1 679 788
SUMMA TILLGÅNGAR		**121 488 753**	**122 656 563**

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		80 245 000	80 245 000
Fond för yttre underhåll		359 681	292 621
Summa bundet eget kapital		80 604 681	80 537 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		217 901	286 253
Årets resultat		34 486	-1 292
Summa fritt eget kapital		252 387	284 961
Summa eget kapital		80 857 068	80 822 582
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	24 400 000	24 500 000
Summa långfristiga skulder		24 400 000	24 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	15 925 250	16 968 250
Leverantörsskulder		6 339	54 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 096	311 697
Summa kortfristiga skulder		16 231 685	17 333 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**121 488 753**	**122 656 563**

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	34 486	-1 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	782 050	782 050
	816 536	780 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**816 536**	**780 758**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 585	-4 307
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-59 296	48 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**752 655**	**824 634**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 143 000	-543 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 143 000**	**-543 000**
Årets kassaflöde	**-390 345**	**281 634**
Likvida medel vid årets början	**1 640 745**	**1 359 111**
Likvida medel vid årets slut	**1 250 400**	**1 640 745**

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

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

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 298 828	2 118 696
Vidaredebiterad vattenkostnad till medlemmar	103 245	86 457
Summa	2 402 073	2 205 153
Övriga rörelseintäkter		
Erhållet bidrag, elstöd	1 768	1 294
Summa	1 768	1 294
Summa	**2 403 841**	**2 206 447**

I årsavgift ingår bredband och tv-avgift.

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Elkostnad	6 365	6 417
Vatten	137 750	100 699
Fastighetsservice	12 169	32 701
Försäkring	73 605	62 125
Kommunikation	74 231	74 224
Löpande underhåll	47 447	49 881
Planerat underhåll	37 939	72 625
Summa	**389 506**	**398 672**

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Förvaltning	120 085	109 906
Summa	**120 085**	**109 906**

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

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Styrelsearvoden	61 100	57 700
Sociala kostnader	19 254	18 096
Summa	**80 354**	**75 796**

Arvode reserverat enligt beslut årstämma.

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

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	93 846 000	93 846 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	93 846 000	93 846 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 519 225	-2 737 175
- Årets avskrivning enligt plan	-782 050	-782 050
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 301 275	-3 519 225
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	30 650 000	30 650 000
Utgående redovisat värde	**120 194 725**	**120 976 775**

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	46 021 000	29 456 000	75 477 000
Summa	**46 021 000**	**29 456 000**	**75 477 000**

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Not 6 Kassa och bank

	2024-12-31	*2023-12-31*
Handelsbanken	1 250 400	1 640 745
Summa	**1 250 400**	**1 640 745**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Swedbank Hypotek	2,89 %	2025-03-28	2025-03-28	12 485 250	12 868 250
Swedbank Hypotek	2,89 %	2025-03-28	2025-03-28	3 340 000	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	9 750 000	9 850 000
Summa				**40 325 250**	**41 468 250**
Varav kortfristig del				15 925 250	16 968 250
Varav långfristig del				24 400 000	24 500 000

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 37,6 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstiut

	2024-12-31	*2023-12-31*
Pantsatta	44 251 000	44 251 000
Summa	**44 251 000**	**44 251 000**

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Underskrifter

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

Nicholas Ledin Anders Bergqvist

Nicky Alfredsson Håkan Bosäter

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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
av förening vald revisor

Transaktion 09222115557543397951 Signerat NL, AB, HB, NA, AC

Verifikat

Transaktion 09222115557543397951

Dokument

901 Solfångaren årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2025-04-04 08:19:25 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-04-06 21:37:57 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Nicholas Ledin (NL)
nicholas.ledin@orthexgroup.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NICHOLAS LEDIN"
Signerade 2025-04-06 15:24:02 CEST (+0200)

Anders Bergqvist (AB)
a-bergqvist@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS BERGQVIST"
Signerade 2025-04-06 15:42:15 CEST (+0200)

Håkan Bosäter (HB)
hakan.bosater@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN BOSÄTER"
Signerade 2025-04-06 15:33:40 CEST (+0200)

Nicky Alfredsson (NA)
nickyalfredsson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NICKY JOHN ALFREDSSON"
Signerade 2025-04-04 08:56:52 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557543397951

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-04-06 21:37:57 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 2024.

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 2024 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.

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

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

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. 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.

Penneo dokumentnyckel: 75D14-B5FCD-CIL68-L525Y-XWWO1-B2NQ0

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 2024 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 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 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 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 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 överträdelser 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: 75D14-B5FCD-CIL68-L525Y-XWWO1-B2NQ0

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: Brf Solfångaren i Helsingborg
Serienummer: 26df75eb870fe7[…]175c6596e67da
IP: 81.170.xxx.xxx
2025-04-06 19:37:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: 75D14-BSFCD-CIL68-L525Y-XWWO1-B2NQ0

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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