



Årsredovisning 2025

HSB Brf Soluret i Olofström

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Soluret i Olofström med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0619 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Olofström kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Holje 198:1	1965-01-01	1965 och 1966

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	p-platser	360
34	garageplatser	560
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 570
27	Carportar	401
6	P-plats Laddplats	98
20	P-plats med motorvärmare	328
1	Carport med motorvärmare	5
Totalt 209 objekt		8 322

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 24 st 2 rok, 36 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Hansson	Ordförande	2023-06-13	
Pekka Kiiskinen	Ledamot	2024-05-20	
Rolf Persson	Ledamot	2025-06-02	
Henriette Handl	Ledamot	2024-05-20	2025-06-02
Magnus Olsson	Ledamot	2023-06-13	
Leo Samwel	Ledamot, Utsedd av HSB Mellersta Götaland	2022-09-07	
Hakan Sadoula	Ledamot	2024-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Pekka Kiiskinen och Hakan Sadoula.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pekka Kiiskinen, Mats Hansson och Hakan Sadoula.

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

Valberedning har varit: Pekka Torikka (sammankallande), Henriette Handl samt Andreas Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997	Byte av vattenstammar och badrumsrenovering.
1999	Byte av entrépartier.
2001	Ombyggnad av garage samt nybyggnad av garage och carportar.
2002	Omläggning tak.
2004	Installation av sex radonbrunnar.
2009	Stamrörsunderhåll och fönsterbyte.
2011	Nybyggnad av carportar, traktorgarage samt ny gästparkering.
2012	Lekplats och lås byte.
2014-2015	Fasadrenovering.
2016	Nyanlagd trädgård.
2017	Lyktstolpar bytta till LED.
2017-2018	Ny värmeanläggning med byte av samtliga termostater.
2018	Tilläggsisolering tak och vind samt nya p-platser.
2020	Installation av portkod/porttelefon, digital bokning av tvättstugor samt digitala informationstavlor i trapphus.
2020	Målning av "gamla" garagelängan och miljöhus.
2021	Installation av Taksäkerhet.
2021-2022	Installation av laddboxar.
2023	Installation av IMD el.
2023	Påbörjat relining av avloppsstammar.
2024	Relining av avloppsstammar klar
2024	Byte av tak och installation av solceller för IMD (individuell mätning av el).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte Säkerhetsdörrar
2027	Elsanering
2029	Komplett byte Vipportar (garage)

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	274	178	206	193	188
Skuldsättning, kr/kvm	3 272	3 364	2 710	1 883	1 954
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 551	3 651	2 941	1 883	1 954
Räntekänslighet, %	4	4	4	2	3
Energikostnad, kr/kvm	237	246	238	278	225
Årsavgifter, kr/kvm	958	948	829	791	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	93	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	918	908	826	831	785
Nettoomsättning, tkr	6 544	6 471	5 673	5 419	5 157
Resultat efter finansiella poster, tkr	803	59	893	568	581
Soliditet, %	32	30	32	42	40

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

Nyckeltalen för år 2023-2025 inkluderar det nya regelverket att garageytor ska vara med.

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, garageyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta 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, garageyta och lokalyta). **Medlemmarnas förbrukning av el, värme och vatten är inkluderat i årsavgifterna.**

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, garageyta 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.

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	935 795	0	0	935 795
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 700 763	0	181 508	4 882 271
S:a bundet eget kapital, kr	5 636 558	0	181 508	5 818 066
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 956 861	58 649	-181 508	4 834 001
Årets resultat, kr	58 649	-58 649	802 955	802 955
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 015 510	0	621 447	5 636 956
S:a eget kapital, kr	10 652 068	0	802 955	11 455 022

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 492 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 015 509
Årets resultat, kr	802 955
Reservation till underhållsfond, kr	-237 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 492
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	5 636 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 636 956

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 544 384	6 471 317
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 544 384	6 471 317
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 164 428	-3 402 724
Underhåll enligt plan	Not 4	-55 492	-111 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-575 488	-610 253
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-154 457	-170 369
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 098 014	-1 098 999
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-158 197
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 047 878	-5 552 391
RÖRELSERESULTAT		1 496 505	918 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 334	24 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 884	-884 773
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-693 550	-860 277
ÅRETS RESULTAT		802 955	58 649

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	32 559 455	33 646 903
Inventarier och installationer	Not 10	31 703	42 269
Summa materiella anläggningstillgångar		32 591 158	33 689 172
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 591 658	33 689 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		321	0
Avräkningskonto HSB		2 602 685	1 389 302
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	27 109	580 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	278 030	91 456
Summa kortfristiga fordringar		2 908 145	2 061 082
Kassa och bank			
Bank	Not 14	588 467	0
Summa kassa och bank		588 467	0
Summa omsättningstillgångar		3 496 612	2 061 082
SUMMA TILLGÅNGAR		36 088 270	35 750 754



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	935 795	935 795
Fond för yttre underhåll	4 882 271	4 700 763
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 818 066	5 636 558
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 834 001	4 956 861
Årets resultat	802 955	58 649
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 636 956	5 015 509
Summa eget kapital	11 455 022	10 652 067
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 505 492
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 505 492
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		14 827 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	141 328
Leverantörsskulder		256 234
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	903 194
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		16 127 755
Summa skulder	24 633 247	25 098 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 088 270	35 750 754

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 496 505	918 926
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 098 014	1 098 999
	2 594 519	2 017 925
Erhållen ränta	2 334	26 730
Erlagd ränta	-718 675	-853 329
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 878 178	1 191 326
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	366 321	-469 544
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	209 351	-1 473 684
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 453 850	-751 903
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-10 711 380
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-10 711 380
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-652 000	4 663 800
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-652 000	4 663 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 801 850	-6 799 483
Likvida medel vid årets början	1 389 302	8 188 784
Likvida medel vid årets slut	3 191 152	1 389 301
	1 801 850	-6 799 483

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattning

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	914 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	5 999 904	5 999 904
Årsavgifter egna	-33 312	-33 312
Årsavgift el	291 066	226 639
Hysesintäkt garage och bilplatser	211 470	203 875
Hysesintäkt övrigt	5 596	8 196
Konsumtionsavgift el	52 719	17 068
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 900	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 996	23 165
Övriga fakturerade kostnader	1 984	497
Övriga primära intäkter och ersättningar	61	25 285
	6 544 384	6 471 317

I Årsavgift ingår värme, vatten , bredband och kabel-tv. El debiteras efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-151 921	-230 145
El	-325 181	-454 986
Uppvärmning	-953 641	-957 492
Vatten	-411 463	-344 800
Renhållning	-110 734	-118 471
Bevakningskostnader	-11 606	0
TV, bredband, iptelefoni	-274 615	-275 717
Obligatoriska besiktningar	-20 913	-64 499
Serviceavtal	-55 312	-42 827
Förvaltningskostnader	-621 647	-620 183
Försäkringar	-86 621	-78 823
Fastighetsskatt	-78 600	-86 157
Övriga driftskostnader	-62 175	-128 624
	-3 164 428	-3 402 724

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-55 492	-91 330
Underhåll installationer	0	-12 115
Underhåll huskropp utvändigt	0	-8 405
	-55 492	-111 850

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 675	-13 950
Övriga förvaltningskostnader	-439 684	-435 941
Kostnader andrahandsupplåtelse	-294	0
Kostnader överlåtelse och panter	-9 995	-23 584
Föreningsverksamhet	0	-1 543
Kontorsutrustning och -material	0	-5 118
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 541	-14 373
Konsulter	-24 500	-27 906
Förbrukningsinventarier	-9 512	-36 442
Medlemsavgifter HSB	-45 921	-44 770
Stämma och styrelse	-13 367	-6 397
Kundförluster m m	0	-231
	-575 488	-610 253

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-109 700	-103 800
Löner för anställda	0	-5 050
Övriga arvoden	-9 800	-20 800
Övriga personalkostnader	0	-2 024
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-31 957	-35 694
	-154 457	-170 369
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 036 108	-1 037 093
Markanläggningar	-51 340	-51 340
Installationer och inventarier	-10 566	-10 566
	-1 098 014	-1 098 999
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-158 197
	0	-158 197

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 803 598	30 080 729
Årets investering byggnader	0	15 008 999
Utrangering tak		-286 130
Ingående anskaffningsvärde mark	105 400	105 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 601 611	1 601 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 510 609	46 510 609
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 758 416	-10 849 256
Utrangering tak		127 933
Årets avskrivningar byggnader	-1 036 108	-1 037 093
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 105 290	-1 053 950
Årets avskrivningar markanläggningar	-51 340	-51 340
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 951 154	-12 863 706

Utgående redovisat värde 32 559 455 33 646 903

Redovisade värden byggnader	32 009 074	33 331 312
Redovisade värden mark	105 400	105 400
Redovisade värden markanläggningar	444 981	496 321

Fastighetsbeteckning: Holje 198:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	25 000 000	7 200 000	32 200 000	32 000 000
		25 000 000	7 200 000	32 200 000	32 000 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 621 000	26 621 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	26 621 000	26 621 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	111 790	111 790
Utgående anskaffningsvärden	111 790	111 790
Ingående avskrivningar	-69 521	-58 955
Årets avskrivningar	-10 566	-10 566
Utgående avskrivningar	-80 087	-69 521
Utgående redovisat värde	31 703	42 269

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 181	1 578
Övrig skattefordran	18 200	10 643
Övriga kortfristiga fordringar	6 728	568 104
	27 109	580 325

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	22 104	20 032
Förutbetalad kabel-TV och bredband	25 380	22 972
Förutbetalad fastighetsskötsel	184 285	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 261	48 452
	278 030	91 456

Not 14 BANK

Handelsbanken	588 467	0
	588 467	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,80%	2026-02-05	7 200 000	150 000
Stadshypotek AB		2,80%	2026-01-29	7 275 000	150 000
Stadshypotek AB		3,10%	2028-09-30	900 992	100 000
Stadshypotek AB		3,03%	2028-09-01	3 606 500	202 000
Stadshypotek AB		3,09%	2028-10-30	4 350 000	50 000
				23 332 492	652 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 505 492

Nästa års amortering av långfristig skuld 352 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 14 475 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 827 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,96%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 608 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 072 492
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	150 133	162 288
Uttag	-8 805	-12 155
	141 328	150 133

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	696
Arbetsgivaravgifter	0	204
Övriga kortfristiga skulder	0	5 194
	0	6 094

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	263 411	268 296
Upplupna räntekostnader	96 522	119 313
Upplupen revision	13 300	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	529 961	518 431
	903 194	918 540

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-31 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Mats Hansson	 Leo Samwel	 Magnus Olsson
..... Hakan Sadoula	 Pekka Kiiskinen	 Rolf Persson

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

Claes Göran Olsson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Soluret i Olofström, org.nr. 736200-0619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Olofström för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Soluret i Olofström för räkenskapsåret 2025 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 prövar 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

Claes Göran Olsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Soluret i Olofström signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Hansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:05:24



Hakan Sadoula

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:23:22



Pekka Kiiskinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:34:42



Leo Samwel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 01:53:01



Rolf Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 10:41:45



Magnus Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:28:06



Claes Göran Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 06:09:56



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:51:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Soluret i Olofström signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Claes Göran Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 06:14:00



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:50:46



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.