



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2019-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Olofström kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Holje 198:1		1965 och 1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	p-platser	83
6	p-platser med laddstolpe	7
34	garageplatser	10
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6570
Totalt 209 objekt		6670

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	2023-05-29	
Mats Hansson	Ledamot	2022-05-30	
Lars Rydberg	Ordförande	2017-05-29	2023-05-29
Ingrid Ravemyr	Ledamot	2017-05-29	
Sune Westerberg	Ledamot	2017-05-29	2023-05-29
Håkan Henmyr	Ledamot	2019-06-19	
Mikael Löwegren	Ledamot	2023-05-29	
Magnus Olsson	Ledamot	2023-05-29	
Sara Johansson	Ledamot	2021-07-07	
Leo Samwel	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-09-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Håkan Henmyr och Ingrid Ravemyr.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Marianne Ravemyr, Håkan Henmyr och Mats Hansson .

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

Valberedning har varit: Hans Lönqvist (sammankallande), Sune Westerberg, Inga-Britt Karlsson samt Angelo Monas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-10-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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.

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Byte av tak och installation av solceller för IMD (individuell mätning av el). Relining.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	256	193	188	215	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 941	1 883	1 954	2 020	2 225
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 941	1 883	1 954	2 020	2 225
Räntekänslighet, %	4	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	258	278	225	207	203
Årsavgifter, kr/kvm	829	791	753	717	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	895	831	785	745	709
Nettoomsättning, tkr	5 673	5 419	5 157	4 897	4 657
Resultat efter finansiella poster, tkr	893	568	581	620	737
Soliditet, %	33	42	40	37	34

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	4 300 601	0	292 011	4 592 612
S:a bundet eget kapital, kr	5 236 396	0	292 011	5 528 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 895 177	568 420	-292 011	4 171 586
Årets resultat, kr	568 420	-568 420	893 426	893 426
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 463 597	0	601 415	5 065 012
S:a eget kapital, kr	9 699 993	0	893 426	10 593 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 509 000 kr samt ianspråktagande skett med 216 989 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 463 597
Årets resultat, kr	893 426
Reservation till underhållsfond, kr	-509 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	216 989
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 065 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 065 012

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 673 272	5 460 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 211	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 886 483	5 460 258
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 200 268	-3 378 037
Underhåll enligt plan	Not 5	-216 989	-133 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-527 243	-497 051
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-145 295	-163 712
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-573 151	-563 569
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 662 946	-4 735 869
RÖRELSERESULTAT		1 223 538	724 389
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 854	4 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 966	-160 707
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-330 112	-155 969
ÅRETS RESULTAT		893 426	568 420

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 884 534	20 159 672
Inventarier och installationer	Not 10	52 835	63 401
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 139 422	139 487
Summa materiella anläggningstillgångar		24 076 791	20 362 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 077 291	20 363 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		33 286	46 728
Avräkningskonto HSB		7 262 995	1 655 066
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	80 086	27 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	91 098	85 596
Summa kortfristiga fordringar		7 467 465	1 814 512
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	900 000	900 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	900 000
Kassa och bank			
Bank	Not 16	25 789	116 848
Summa kassa och bank		25 789	116 848
Summa omsättningstillgångar		8 393 254	2 831 360
SUMMA TILLGÅNGAR		32 470 546	23 194 420

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	935 795	935 795
Fond för yttre underhåll	4 592 612	4 300 601
Summa bundet eget kapital	5 528 407	5 236 396
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 171 586	3 895 177
Årets resultat	893 426	568 420
Summa fritt eget kapital	5 065 012	4 463 597
Summa eget kapital	10 593 418	9 699 993
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 5 400 992	7 810 192
Summa långfristiga skulder	5 400 992	7 810 192
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 919 700	4 562 500
Medlemmarnas inre fond	Not 18 162 288	186 201
Leverantörsskulder	1 666 810	136 679
Aktuell skatteskuld	Not 19 16 820	14 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 710 517	783 925
Summa kortfristiga skulder	16 476 135	5 684 235
Summa skulder	21 877 127	13 494 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 470 546	23 194 420

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 223 538	724 389
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	573 151	563 569
	<u>1 796 689</u>	<u>1 287 958</u>
Erhållen ränta	16 145	3 213
Erlagd ränta	-271 935	-155 791
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 540 899</u>	<u>1 135 380</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 316	-75 177
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 359 669	-31 080
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 856 252</u>	<u>1 029 123</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 287 382	-56 997
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-4 287 382</u>	<u>-56 997</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 948 000	-462 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>6 948 000</u>	<u>-462 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 516 869	509 626
Likvida medel vid årets början	2 671 915	2 162 288
Likvida medel vid årets slut	<u>8 188 784</u>	<u>2 671 914</u>
	5 516 869	509 626

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:	20 - 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	913 760 Kr
Förändring jämfört med föregående år	0 Kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
* Årsavgifter bostäder	5 448 809	5 194 740
Årsavgifter egna	-30 276	-28 836
Hysesintäkt garage och bilplatser	203 375	200 395
Hysesintäkt övrigt	7 496	7 696
Konsumtionsavgift el	15 125	24 981
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 474	4 424
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 196	13 287
Övriga fakturerade kostnader	2 533	1 996
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 540	41 575
	5 673 272	5 460 258
* I årsavgifterna ingår värme, vatten, el, bredband och kabel-tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar	12 123	0
Elstöd	201 088	0
	213 211	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-220 147	-258 601
El	-608 730	-780 413
Uppvärmning	-777 650	-689 149
Vatten	-309 872	-357 456
Renhållning	-118 965	-116 672
Bevakningskostnader	-3 289	0
TV, bredband, iptelefoni	-275 865	-272 184
Obligatoriska besiktningar	-32 550	0
Serviceavtal	-16 075	-13 750
Förvaltningskostnader	-549 967	-607 884
Försäkringar	-74 034	-71 099
Fastighetsskatt	-96 000	-96 000
Övriga driftskostnader	-117 123	-114 829
	-3 200 268	-3 378 037
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-89 543	0
Underhåll installationer	-76 061	-133 500
Underhåll huskropp utvändigt	-51 386	0
	-216 989	-133 500
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 775	-11 150
Övriga förvaltningskostnader	-427 413	-389 735
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	-482
Kostnader överlåtelse och pant	-15 650	-14 176
Föreningsverksamhet	-4 809	0
Kontorsutrustning och -material	-1 706	-4 604
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 967	-17 352
Konsulter	0	-15 000
Förbrukningsinventarier	-8 084	-3 205
Medlemsavgifter HSB	-40 987	-37 664
Stämma och styrelse	-2 590	-3 683
	-527 243	-497 051

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-109 400	-113 700
Löner för anställda	0	-16 700
Övriga arvoden	-4 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-28 895	-30 312
	-145 295	-163 712

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-511 245	-501 663
Markanläggningar	-51 340	-51 340
Installationer och inventarier	-10 566	-10 566
	-573 151	-563 569

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 793 282	29 793 282
Årets investering byggnader del av IMD-anläggning	287 447	0
Ingående anskaffningsvärde mark	105 400	105 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 601 611	1 540 451
Årets investering markanläggning	0	61 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 787 740	31 500 293

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 338 011	-9 836 348
Årets avskrivningar byggnader	-511 245	-501 663
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 002 610	-951 270
Årets avskrivningar markanläggningar	-51 340	-51 340
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 903 206	-11 340 621

Utgående redovisat värde

19 884 534

20 159 672

Redovisade värden byggnader	19 231 473	19 455 271
Redovisade värden mark	105 400	105 400
Redovisade värden markanläggningar	547 661	599 001

Fastighetsbeteckning: Holje 198:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	26 000 000	6 000 000	32 000 000	32 000 000
		26 000 000	6 000 000	32 000 000	32 000 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	21 000 000	15 600 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	21 000 000	15 600 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	111 790	111 790
Utgående anskaffningsvärden	111 790	111 790

Ingående avskrivningar	-48 389	-37 823
Årets avskrivningar	-10 566	-10 566
Utgående avskrivningar	-58 955	-48 389

Utgående redovisat värde

52 835

63 401

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	139 487	143 650
Årets Investering	3 999 935	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-4 163
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 139 422	139 487

Pågående nyanläggningar avser relining av stammar och planeras vara klart 2024.
Till en total utgift av 9,7 Mkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 2053.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	8 224	142			
Övriga kortfristiga fordringar/ Moms	71 862	26 980			
	80 086	27 122			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	18 726	17 856			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	25 368	25 228			
Upplupna ränteintäkter	2 234	1 525			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 770	40 987			
	91 098	85 596			
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-03-03	500 000	0	
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-06-01	400 000	900 000	
			900 000	900 000	
Not 16 BANK					
Handelsbanken			25 789	116 848	
			25 789	116 848	
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Räntebördrag	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,36%	2024-12-01	779 450	75 000
Stadshypotek AB		1,16%	2025-10-30	4 450 000	50 000
Stadshypotek AB		0,98%	2024-12-30	500 000	100 000
Stadshypotek AB		1,01%	2024-09-01	979 750	25 000
Stadshypotek AB		1,16%	2025-09-30	1 100 992	100 000
Stadshypotek AB		5,00%	2024-03-01	4 010 500	202 000
Stadshypotek AB		5,20%	2024-05-01	7 500 000	150 000
				19 320 692	702 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 400 992
Nästa års amortering av långfristig skuld					150 000
Lån som ska konverteras inom ett år					13 769 700
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 919 700
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 808 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 810 692
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde			186 201		189 309
Uttag			-23 913		-3 108
			162 288		186 201
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld			9 260		14 930
Slutskatteskuld föregående år			7 560		0
			16 820		14 930

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 857	308 458
Upplupna räntekostnader	87 869	12 838
Upplupen revision	11 800	11 400
Upplupen fastighetsförvaltning	32 550	23 999
Förutbetalda årsavgifter och hyror	484 441	427 230
	710 517	783 925

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mats Hansson

.....
Ingrid Marianne Ravemyr

.....
Leo Samwel

.....
Magnus Olsson

.....
Håkan Henmyr

.....
Mikael Löwegren

.....
Sara Johansson

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 Brf Soluret i Olofström, org.nr. 736200-1619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret i Olofström för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soluret i Olofström för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Claes-Göran Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-26 kl. 17:59:24



HÅKAN HENMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 16:43:07



LEO SAMWEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:49:33



INGRID MARIANNE RAVEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:06:25



SARA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:50:09



MAGNUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:51:24



MIKAEL LÖWEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:24:01



CLAES-GÖRAN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 09:07:08



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:11:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-21 kl. 09:03:27



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:10:37



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.