



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Solrosen i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solrosen i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732000-0214 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solrosen 1		1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	21
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1971
19	garageplatser	0
9	p-platser	0
Totalt 59 objekt		1992

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 12 st 2 rok, 10 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Krister Karlsson	Ordförande	2023-01-01
Margareta Henning	Ledamot	2023-01-01
Johnny Wittenberg	Ledamot	2023-01-01
Per Fagerström	Ledamot utsedd av HSB sydost	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Karlsson, Margareta Henning och Johnny Wittenberg.

Revisorer har varit: Birger Malm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birger Malm (ordförande) och Reine Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

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 2023-05-22.

Föreningen har haft stora planerade underhållskostnader under året som kan betraktas vara av engångskaraktär. Med anledning av detta anses inte en ytterligare justering av årsavgiften vara nödvändig i dagsläget.

Upplysning vid förlust

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del är påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 10 % fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Byte av låssystem
1997	Byte av radiatorventiler
2003	Montering av ny grundvattenpump
2005-2006	Uppförande av lusthus och nya planteringar på innergården
2009	Tilläggsisolering av vinden
2011	Fiberinstallation
2013	Byte samtliga fönster
2014	Byte av yttertak
2016	OVK-besiktning Inglasning av balkonger
2018	Energideklaration
2020	Nya garage och carportar har byggts Byte av källarfönster och dörrar
2022	Asfaltering av innergård och byte av kantsten
2023	Uppgrävning av avloppsanslutning och byte av röranslutning
2023	Byte av lysarmaturer trapphus. Montering av ljud-absorberande takplattor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	125	112	87	128	106
Skuldsättning, kr/kvm	2 957	2 738	2 798	2 857	1 396
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 988	2 767	2 827	2 888	1 411
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	2
Energikostnad, kr/kvm	248	250	237	207	233
Årsavgifter, kr/kvm	696	657	639	632	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	85	86	88	90
Totala intäkter, kr/kvm	824	768	746	716	694
Nettoomsättning, tkr	1 615	1 531	1 471	1 410	1 368
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	-374	-38	52	-62
Soliditet, %	28	31	33	32	49

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	112 300	0	0	112 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 054 300	0	-13 004	2 041 296
S:a bundet eget kapital, kr	2 166 600	0	-13 004	2 153 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	832 989	-373 765	13 004	472 227
Årets resultat, kr	-373 765	373 765	-82 247	-82 247
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	459 224	0	-69 243	389 980
S:a eget kapital, kr	2 625 824	0	-82 247	2 543 576

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 004 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	459 223
Årets resultat, kr	-82 247
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 004
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	389 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	389 980

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	1 614 695	1 530 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 530	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 641 225	1 530 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-938 938	-944 164
Underhåll enligt plan	Not 5	-131 004	-394 563
Övriga externa kostnader	Not 6	-209 429	-192 109
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-85 282	-77 342
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-200 625	-200 625
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 565 277	-1 808 803
RÖRELSERESULTAT		75 948	-277 998
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		163	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 223	-95 592
Övriga finansiella poster	Not 9	-135	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-158 195	-95 767
ÅRETS RESULTAT		-82 247	-373 765

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 927 770	8 128 395
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 927 770</u>	<u>8 128 395</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 928 270</u>	<u>8 128 895</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 508	0
Kundfordringar		0	24 639
Avräkningskonto HSB		1 002 431	268 626
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 790	4 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	69 737	53 469
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 078 466</u>	<u>351 622</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 078 466</u>	<u>351 622</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 006 736</u>	<u>8 480 517</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 300	112 300
Fond för yttre underhåll		2 041 296	2 054 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 153 596</u>	<u>2 166 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		472 227	832 989
Årets resultat		-82 247	-373 765
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>389 980</u>	<u>459 223</u>
Summa eget kapital		<u>2 543 576</u>	<u>2 625 823</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>3 040 000</u>	<u>5 333 625</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 040 000</u>	<u>5 333 625</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 850 000	119 500
Leverantörsskulder		123 577	124 316
Aktuell skatteskuld	Not 15	11 225	9 705
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 621	2 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	435 737	264 973
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 423 160</u>	<u>521 069</u>
Summa skulder		<u>6 463 160</u>	<u>5 854 694</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 006 736</u>	<u>8 480 517</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	75 948	-277 998
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	200 625	200 625
	<u>276 573</u>	<u>-77 373</u>
Erhållen ränta	163	5
Erlagd ränta	-128 952	-94 905
Övriga poster	-135	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>147 649</u>	<u>-172 453</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 961	-19 491
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	142 321	-3 152
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>296 930</u>	<u>-195 096</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	436 875	-119 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>436 875</u>	<u>-119 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	733 805	-314 596
Likvida medel vid årets början	268 626	583 223
Likvida medel vid årets slut	<u>1 002 431</u>	<u>268 626</u>
	733 805	-314 596

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	0 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 372 408	1 294 668
Hysesintäkt lokaler	41 804	37 712
Hysesintäkt garage och bilplatser	98 502	91 082
Hysesintäkt övrigt	30 808	30 808
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 912	27 912
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	1 691
Övriga fakturerade kostnader	42 778	43 740
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	3 192
	1 614 695	1 530 805
*I årsavgiften ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	26 530	0
	26 530	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-15 589	-11 589
El	-79 176	-110 166
Uppvärmning	-283 605	-260 236
Vatten	-131 580	-126 889
Renhållning	-38 106	-36 460
TV, bredband, iptelefoni	-79 091	-77 599
Serviceavtal	-5 112	-10 540
Förvaltningskostnader	-209 450	-218 480
Försäkringar	-30 529	-26 780
Fastighetsskatt	-58 060	-55 960
Övriga driftskostnader	-8 640	-9 465
	-938 938	-944 164
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-525
Underhåll installationer	-131 004	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-394 038
	-131 004	-394 563
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-157 430	-145 051
Kostnader överlåtelse och panter	0	-2 174
Föreningsverksamhet	0	-1 888
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-430	-4 840
Konsulter	-13 653	-9 850
Förbrukningsinventarier	-4 171	-179
Medlemsavgifter HSB	-16 354	-15 032
Stämma och styrelse	-5 891	-1 720
	-209 429	-192 109

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 000	-57 000
Löner för anställda	-11 400	-3 600
Övriga arvoden	-5 000	-5 500
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-8 382	-7 742
	-85 282	-77 342
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-194 187	-194 187
Markanläggningar	-6 438	-6 438
	-200 625	-200 625
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Expeditionsavgift	-135	-180
	-135	-180

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 950 638	10 950 638
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	64 375	64 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 070 013	11 070 013

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 902 990	-2 708 803
Årets avskrivningar byggnader	-194 187	-194 187
Ingående avskrivningar markanläggningar	-38 628	-32 190
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 438	-6 438
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 142 243	-2 941 618

Utgående redovisat värde

7 927 770 8 128 395

Redovisade värden byggnader	7 853 461	8 047 648
Redovisade värden mark	55 000	55 000
Redovisade värden markanläggningar	19 309	25 747

Fastighetsbeteckning: Solrosen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	13 600 000	4 399 000	17 999 000	17 999 000
Lokaler	1967	765 000	274 000	1 039 000	1 039 000
		14 365 000	4 673 000	19 038 000	19 038 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 500 000	6 500 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 790	4 887
	1 790	4 887

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	31 291	30 529
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 532	6 586
Upplupen intäkt el, värme, vatten	14 054	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 860	16 354
	69 737	53 469

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,12%	2024-06-30	2 790 000	45 000
Stadshypotek AB	4,97%	2025-10-30	3 100 000	60 000
			5 890 000	105 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 040 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				60 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 790 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 850 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				420 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 365 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 725	9 705
Slutskatteskuld föregående år	5 500	0
	11 225	9 705

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 621	2 575
	2 621	2 575

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 540	57 568
Upplupna räntekostnader	29 958	687
Upplupen revision	11 500	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	3 144
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 541	174 337
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 198	18 237
	435 737	264 973

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hans Krister Ro Karlsson

.....
Johnny Wittenberg

.....
Margareta Henning

.....
Per Fagerström

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

Birger Malm
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solrosen i Borgholm, org.nr. 732000-0214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solrosen i Borgholm 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 31a 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solrosen i Borgholm 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birger Malm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Solrosen i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS KRISTER RO KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 12:28:04



MARGARETA HENNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 19:50:46



JOHNNY WITTENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 14:15:10



PER FAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 09:22:34



BIRGER MALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:09:07



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:59:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Solrosen i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGER MALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:12:45



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:59:48



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 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.