



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Soluret i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Soluret i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 716418-6897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyndeln 1	1988-01-01	1988 och 1989

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8268
21	förråd (hyresrätt)	94
1	lokaler (hyresrätt)	87
98	p-platser	0
Totalt 232 objekt		8449

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 50 st 2 rok, 27 st 3 rok, 29 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Louise Lundqvist	Ordförande	2013-03-27	
Barbro Eriksson	Ledamot	2013-03-27	
Håkan Karlsson	Ledamot	2023-05-04	
Per Erik Sjölund	Ledamot	2022-04-29	2023-05-04
Matz Leckremo	Ledamot	2017-04-28	2023-03-15
Dragana Jorhem Subotic	Ledamot	2018-04-13	
Adrian Aspberg	Ledamot	2023-02-21	
Fredrik Willart	Ledamot	2018-04-13	2023-05-04
Simon Shao-Wei Chang	Ledamot	2018-04-13	
Elias Nygren	Ledamot	2021-04-28	
Qellie Jansson	Ledamot	2023-05-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Louise Lundqvist, Simon Shao-Wei Chang, Elias Nygren, Håkan Karlsson och Qellie Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Eriksson, Louise Lundqvist, Simon Shao-Wei Chang och Elias Nygren.

Revisorer har varit: Elisabeth Lindgren med Eleni Ntoumana som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Fredrik Willart och Zakeus Envall, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2023-05-30 då 8 röstberättigade medlemmar deltog. På extrastämman antogs nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%. Under räkenskapsåret togs beslut om att höja avgiften med 8% fr o m 1 januari 2024.

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 2023-06-19.

Två carportbränder har ägt rum 2022 i föreningen och en lång process på återuppbyggnad - många avslag från kommunen på bygglovsansökningen. Konsulter har tillsats av Folksam som även håller i ärendet tillsammans med Gärdes Bygg.

Detta har gjorts under 2023

Installerat Passersystem med tagsystem och porttelefoner

Upprustning av gym löpband - roddmaskin

Upprustning av bastun
 Montering av en ny klätterställning i lekparken
 Revidering av våra stadgar
 Byte av hängrännor/stuprör
 Installerat hjärtstartare
 Bytt ut våra nödtelefoner i våra hissar
 Statusinventering av våra fasader
 Takmålning på takdetaljer som har haft färgsläpp och/eller rost

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2018–2022 Byte av ledstänger och trall på trappuppgångarna. Byte av sparkplåt och trösklar. Hängrännor och stuprör har bytts ut. Tvättning/rengöring av garagetak, balkongtak, balkonger och entrétak. Elmätare bytta av Homesolutions. Påslagningsbleck påsatta på befintliga fönsterbleck. Balkongtak har förstärkts. Upprustning i gymmet. Rengöring av värmeväxlare. Installering av laddstolpar. Stamspolning genomförd. Ny lekutrustning. Gjort Energideklaration.

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

OVK. Radonmätning. Nedgrävning av sopmoduler. Upprustning av överliggare på staketen. Byte av hängrännor och stuprör. Se över målning/upprustning av fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar och förrådsdörrar. Underhåll/renovering av undercentralen. Tätning av fönster/fönsterdörrar. Byte av radioventiler och termostater. Återuppbyggnad av två carportar efter branden. Se över målning/reparation av förrådsväggar och fasader. Byte av bredbandsleverantör 2025, Ökad hastighet 1000/1000. Byte av leverantör för återvinningshantering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149 och under året har det tillkommit 18 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	218	296	363	358	323
Skuldsättning, kr/kvm	6 884	6 873	6 940	7 065	7 220
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 956	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	256	208	204	187	201
Årsavgifter, kr/kvm	982	936	935	935	935
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 230	1 003	1 011	1 011	998
Nettoomsättning, tkr	9 144	8 760	8 804	8 724	8 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	-511	99	1 467	577	471
Soliditet, %	25	25	25	24	22

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.**

Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positiv och de likvida medlen ökar med 823 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 218 kr/m². För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 748 439	0	0	10 748 439
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 821 612	0	-50 580	4 771 032
S:a bundet eget kapital, kr	15 570 051	0	-50 580	15 519 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 604 635	98 506	50 580	4 753 721
Årets resultat, kr	98 506	-98 506	-511 068	-511 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 703 141	0	-460 488	4 242 653
S:a eget kapital, kr	20 273 192	0	-511 068	19 762 124

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 072 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 122 580 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	4 703 141
Årets resultat, kr	-511 068
Reservation till underhållsfond, kr	-1 072 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 122 580
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 242 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 242 653

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	9 143 824	8 759 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 132 039	0
Summa Rörelseintäkter		10 275 863	8 759 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 709 325	-5 915 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 678	-194 607
Personalkostnader	Not 6	-519 670	-455 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 797 599	-1 643 846
Summa Rörelsekostnader		-9 281 273	-8 209 428
Rörelseresultat		994 590	550 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	124 409	39 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 630 067	-491 473
Summa Finansiella poster		-1 505 658	-451 606
Resultat efter finansiella poster		-511 068	98 506
Resultat före skatt		-511 068	98 506
Årets resultat		-511 068	98 506

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	71 767 096	72 036 324
Inventarier och maskiner	Not 10	144 126	182 479
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	628 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		71 911 222	72 847 303

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga långfristiga fordringar		0	1 000 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	1 000 500

Summa Anläggningstillgångar

71 911 722 **73 847 803**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-hyres-och andra kundfordringar		1 850	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 615 628	3 838 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 245 829	625 877
Summa Kortfristiga fordringar		2 863 307	4 464 466

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 549 394	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 549 394	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	121 460	625 145
Summa Kassa och bank		121 460	625 145

Summa Omsättningstillgångar

7 534 161 **6 089 611**

Summa Tillgångar

79 445 883 **79 937 415**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	10 748 439	10 748 439
Fond för yttre underhåll	4 771 032	4 821 612
Summa Bundet eget kapital	15 519 471	15 570 051

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 753 721	4 604 635
Årets resultat	-511 068	98 506
Summa Fritt eget kapital	4 242 652	4 703 141

Summa Eget kapital**19 762 123** **20 273 192****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 723 381	18 206 666
Summa Långfristiga skulder		31 723 381	18 206 666

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 791 879	39 869 461
Leverantörsskulder		330 397	240 515
Skatteskulder		24 642	16 793
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	103 733	91 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 709 729	1 239 724
Summa Kortfristiga skulder		27 960 379	41 457 557

Summa Skulder**59 683 760** **59 664 223****Summa Eget kapital och skulder****79 445 883** **79 937 415**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	994 590	550 111
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 797 599	1 643 846
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 797 599	1 643 846
Erhållen ränta	124 409	39 867
Erlagd ränta	-1 658 938	-438 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 257 660	1 795 273
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-621 865	-169 055
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	609 275	201 139
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-12 590	32 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 245 070	1 827 356
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-861 518	-1 775 334
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	138 482	-2 775 334
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-560 867	-310 331
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 867	-310 331
Årets kassaflöde	822 685	-1 258 309
Likvida medel vid årets början	5 462 038	6 720 347
Likvida medel vid årets slut	6 284 723	5 462 038

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	53 401 916 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	8 117 932	7 736 725
	Hyror lokaler	144 384	139 476
	Hyror garage och parkeringsplatser	321 115	305 196
	Individuell mättning el	305 742	321 075
	Bredband	167 625	168 121
	Hyror övrigt	74 960	65 208
	Övriga intäkter	68 150	69 604
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 199 908	8 805 405
	Avgiftsbortfall	-11 413	-11 400
	Hysesbortfall	-44 671	-34 465
	<i>Summa</i>	-56 084	-45 865
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 143 824	8 759 540
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	806 639	0
	Övriga intäkter	325 400	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 132 039	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-873 378	-828 709
	Snö och halk-bekämpning	-135 709	-146 792
	Reparationer	-467 552	-410 274
	Planerat underhåll	-1 122 580	-756 660
	Försäkringsskador	-479 663	-282 338
	EI	-802 897	-780 010
	Uppvärmning	-811 036	-756 079
	Vatten	-523 917	-545 140
	Sophämtning	-373 435	-316 932
	Fastighetsförsäkring	-250 964	-262 348
	Kabel-TV och bredband	-218 651	-213 250
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-193 648	-185 808
	Förvaltningsavtalskostnader	-397 652	-347 294
	Övriga driftkostnader	-58 242	-84 217
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 709 325	-5 915 850

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-29 974	-4 925
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 097	-30 755
	Administrationskostnader	-45 433	-49 322
	Extern revision	-17 750	-16 875
	Konsultkostnader	-12 250	0
	Medlemsavgifter	-47 120	-46 287
	Föreningsverksamhet	-12 578	-4 605
	Övriga förvaltningskostnader	-79 476	-41 838
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-254 678	-194 607
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-374 500	-338 100
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-9 600	-6 000
	Sociala avgifter	-121 637	-100 188
	Övriga personalkostnader	-3 933	-837
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-519 670	-455 125
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	13 041	1 277
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 063	14 254
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	109 305	24 337
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	124 409	39 867
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 628 469	-490 130
	Övriga räntekostnader	-1 598	-1 343
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 630 067	-491 473

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 513 189	91 207 001
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 199 626	0
	Årets investeringar	1 490 018	1 505 814
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	96 702 833	95 212 815
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 176 491	-21 566 495
	Årets avskrivningar	-1 759 246	-1 609 996
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-24 935 737	-23 176 491
	Utgående redovisat värde	71 767 096	72 036 324
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 375 000	1 375 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	193 000	193 000
	Summa	130 568 000	130 568 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	78 954 000	78 954 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	78 954 000	78 954 000
Not 10	Inventarier och maskiner	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	709 333	660 208
	Årets investeringar	0	49 125
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	709 333	709 333
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-526 854	-493 004
	Årets avskrivningar	-38 353	-33 850
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-565 207	-526 854
	Inventarier och maskiner	144 126	182 479
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	628 500	408 105
	Årets investeringar	861 518	220 395
	Omklassificering till byggnad	-1 490 018	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	628 500

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 613 869	3 836 893
	Övriga fordringar	1 759	1 696
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 615 628	3 838 589
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 245 829	625 877
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 245 829	625 877
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Kortfristig placering SBAB	4 549 394	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 549 394	1 000 000
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	4 852	5 974
	SBAB	0	502 291
	Swedbank	2 012	1 982
	Handelsbanken	114 597	114 897
	<i>Summa Kassa och bank</i>	121 460	625 145

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,62%	2024-12-06	7 308 264	210 320
SBAB	3,6%	2026-11-17	8 600 531	49 548
Stadshypotek AB	0,51%	2025-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,5%	2024-09-30	8 206 666	0
Stadshypotek AB	4,31%	2026-09-01	3 876 624	0
SBAB	3,6%	2026-11-17	9 361 125	65 351
SBAB	4,6%	2024-12-06	10 162 050	0
			57 515 260	325 219

Långfristig del	31 723 381
Nästa års amortering av långfristig skuld	114 899
Lån som ska konverteras inom ett år	25 676 980
Kortfristig del	25 791 879
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	325 219
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 300 876
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,62%	2024-12-06	7 308 264	210 320
SBAB	3,6%	2026-11-17	8 600 531	49 548
Stadshypotek AB	0,51%	2025-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,5%	2024-09-30	8 206 666	0
Stadshypotek AB	4,31%	2026-09-01	3 876 624	0
SBAB	3,6%	2026-11-17	9 361 125	65 351
SBAB	4,6%	2024-12-06	10 162 050	0
			57 515 260	325 219

Nästa års amortering av långfristig skuld	114 899
Lån som ska konverteras inom ett år	25 676 980
Kortfristig del	25 791 879

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	75 000	75 000
Momsskuld	2 461	-5 899
Övriga kortfristiga skulder	26 272	21 963
<i>Summa Övriga skulder</i>	103 733	91 064

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	807 221	778 174
	Upplupna räntekostnader	34 209	63 080
	Övriga upplupna kostnader	868 299	398 470
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 709 729	1 239 724

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Soluret i Tyresö, org.nr. 716418-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Soluret i Tyresö för räkenskapsåret 2023.

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 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 Soluret i Tyresö för räkenskapsåret 2023 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 trygghande 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Lindgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LOUISE LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:31:24



SIMON SHAO-WEI CHANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:22:05



ELIAS NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:58:59



QELLIE JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 07:32:42



ADRIAN ASPBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:58:17



DRAGANA JORHEM SUBOTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:59:23



BARBRO ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:40:50



HÅKAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:26:16



ELISABETH LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:35:24



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:28:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ELISABETH LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:22:20



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:28:24

