



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	p-platser	83
34	garageplatser	10
6	p-platser med laddstolpe	7
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 570
Totalt 209 objekt		6 670

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Hansson	Ordförande	2023-06-13	
Ingrid Ravemyr	Ledamot	2017-05-29	2024-05-20
Pekka Kiiskinen	Ledamot	2024-05-20	
Håkan Henmyr	Ledamot	2019-06-19	2024-05-20
Mikael Löwegren	Ledamot	2023-06-13	2024-05-20
Henrietta Handl	Ledamot	2024-05-20	
Magnus Olsson	Ledamot	2023-06-13	
Sara Johansson	Ledamot	2021-07-07	2024-05-20
Leo Samwel	Ledamot	2022-09-07	
Hakan Sadoula	Ledamot	2024-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledarmöterna Mats Hansson, Henriette Hand och Magnus Hansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Sune Westerberg ,Inga-Britt Karlsson,Andreas Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 2024-09-30.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	217	256	193	188	215
Skuldsättning, kr/kvm	3 645	2 941	1 883	1 954	2 020
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 651	2 941	1 883	1 954	2 020
Räntekänslighet, %	4	4	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	267	258	278	225	207
Årsavgifter, kr/kvm	948	829	791	753	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	985	895	831	785	745
Nettoomsättning, tkr	6 471	5 673	5 419	5 157	4 897
Resultat efter finansiella poster, tkr	59	893	568	581	620
Soliditet, %	30	33	42	40	37

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. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv. El debiteras separat efter förbrukningen.

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	4 592 612	0	108 151	4 592 612
S:a bundet eget kapital, kr	5 528 407	0	108 151	5 528 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 171 586	893 426	-108 151	4 956 861
Årets resultat, kr	893 426	-893 426	58 649	58 649
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 065 012	0	-49 502	5 015 510
S:a eget kapital, kr	10 593 419	0	58 649	10 543 917

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 111 849 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	5 065 012
Årets resultat, kr	58 649
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 849
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 015 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 015 510

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 471 317	5 673 272
Övriga rörelseintäkter		0	213 211
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 471 317	5 886 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 402 724	-3 200 268
Underhåll enligt plan	Not 4	-111 850	-216 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 253	-527 243
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-170 369	-145 295
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 098 999	-573 151
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-158 197	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 552 391	-4 662 946
RÖRELSERESULTAT		918 926	1 223 538
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 496	16 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-884 773	-346 966
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-860 277	-330 112
ÅRETS RESULTAT		58 649	893 426



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	33 646 903	19 884 534
Inventarier och installationer	Not 10	42 269	52 835
Pågående nyanläggningar		0	4 139 422
Summa materiella anläggningstillgångar		33 689 172	24 076 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 689 672	24 077 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	33 286
Avräkningskonto HSB		1 389 302	7 262 995
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	580 325	80 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 456	91 098
Summa kortfristiga fordringar		2 061 082	7 467 465
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	900 000
Summa kortfristiga placeringar		0	900 000
Kassa och bank			
Bank		0	25 789
Summa kassa och bank		0	25 789
Summa omsättningstillgångar		2 061 082	8 393 254
SUMMA TILLGÅNGAR		35 750 754	32 470 546



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

935 795

935 795

Fond för yttre underhåll

4 700 763

4 592 612

Summa bundet eget kapital

5 636 558

5 528 407

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 956 861

4 171 586

Årets resultat

58 649

893 426

Summa fritt eget kapital

5 015 509

5 065 012

Summa eget kapital

10 652 067

10 593 418

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

5 400 992

Summa långfristiga skulder

0

5 400 992

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

23 984 492

13 919 700

Medlemmarnas inre fond

Not 15

150 133

162 288

Leverantörsskulder

39 428

1 666 810

Aktuell skatteskuld

0

16 820

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

6 094

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

918 540

710 517

Summa kortfristiga skulder

25 098 687

16 476 135

Summa skulder

25 098 687

21 877 127

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 750 754

32 470 546

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	918 926	1 223 538
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 098 999	573 151
Övriga poster	0	0
	<u>2 017 925</u>	<u>1 796 689</u>
Erhållen ränta	26 730	16 145
Erlagd ränta	-853 329	-271 935
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 191 326</u>	<u>1 540 899</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-469 544	-44 316
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 473 684	1 359 669
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-751 903</u>	<u>2 856 252</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-10 997 510	-4 287 382
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-10 997 510</u>	<u>-4 287 382</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 663 800	6 948 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>4 663 800</u>	<u>6 948 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-7 085 613</u>	<u>5 516 869</u>
Likvida medel vid årets början	8 188 784	2 671 915
Likvida medel vid årets slut	<u>1 103 171</u>	<u>8 188 784</u>
	<u>-7 085 613</u>	<u>5 516 869</u>

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	913760 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.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	5 999 904	5 448 809
Årsavgifter egna	-33 312	-30 276
Årsavgift el	226 639	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	203 875	203 375
Hysesintäkt övrigt	8 196	7 496
Konsumtionsavgift el	17 068	15 125
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 474
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 165	16 196
Övriga fakturerade kostnader	497	2 533
Övriga primära intäkter och ersättningar	25 285	6 540
	6 471 317	5 673 272

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

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-230 145	-220 147
El	-454 986	-608 730
Uppvärmning	-957 492	-777 650
Vatten	-344 800	-309 872
Renhållning	-118 471	-118 965
Bevakningskostnader	0	-3 289
TV, bredband, iptelefoni	-275 717	-275 865
Obligatoriska besiktningar	-64 499	-32 550
Serviceavtal	-42 827	-16 075
Förvaltningskostnader	-620 183	-549 967
Försäkringar	-78 823	-74 034
Fastighetsskatt	-86 157	-96 000
Övriga driftskostnader	-128 624	-117 123
	-3 402 724	-3 200 268

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-91 330	-89 543
Underhåll installationer	-12 115	-76 061
Underhåll huskropp utvändigt	-8 405	-51 386
	-111 850	-216 989

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 950	-11 775
Övriga förvaltningskostnader	-435 941	-427 413
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-23 584	-15 650
Föreningsverksamhet	-1 543	-4 809
Kontorsutrustning och -material	-5 118	-1 706
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 373	-13 967
Konsulter	-27 906	0
Förbrukningsinventarier	-36 442	-8 084
Medlemsavgifter HSB	-44 770	-40 987
Stämma och styrelse	-6 397	-2 590
Kundförluster m m	-231	0
	-610 253	-527 243

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-103 800	-109 400
Löner för anställda	-5 050	0
Övriga arvoden	-20 800	-4 000
Övriga personalkostnader	-2 024	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-35 694	-28 895
	-170 369	-145 295

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 037 093	-511 245
Markanläggningar	-51 340	-51 340
Installationer och inventarier	-10 566	-10 566
	-1 098 999	-573 151

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-158 197	0
	-158 197	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2086

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 080 729

29 793 282

Årets investering byggnader, Nytt tak, Solceller, Relining.

15 008 999

287 447

Utrangering tak

-286 130

0

Ingående anskaffningsvärde mark

105 400

105 400

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

1 601 611

1 601 611

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**46 510 609****31 787 740****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 849 256

-10 338 011

Utrangering tak

127 933

0

Årets avskrivningar byggnader

-1 037 093

-511 245

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 053 950

-1 002 610

Årets avskrivningar markanläggningar

-51 340

-51 340

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-12 863 706****-11 903 206****Utgående redovisat värde****33 646 903****19 884 534**

Redovisade värden byggnader

33 331 312

19 231 473

Redovisade värden mark

105 400

105 400

Redovisade värden markanläggningar

496 321

547 661

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****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

26 621 000

21 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**26 621 000****21 000 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

111 790

111 790

Utgående anskaffningsvärden

111 790

111 790

Ingående avskrivningar

-58 955

-48 389

Årets avskrivningar

-10 566

-10 566

Utgående avskrivningar

-69 521

-58 955

Utgående redovisat värde**42 269****52 835**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 578	8 224
Övrig skattefordran	10 643	0
Momsfordran	568 104	71 862
	580 325	80 086

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	20 032	18 726
Förutbetalad kabel-TV och bredband	22 972	25 368
Upplupna ränteintäkter	0	2 234
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 452	44 770
	91 456	91 098

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,16%	2025-10-30	4 400 000	50 000
Stadshypotek AB		1,16%	2025-09-30	1 000 992	100 000
Stadshypotek AB		3,95%	2025-03-01	3 808 500	202 000
Stadshypotek AB		4,40%	2025-05-01	7 350 000	150 000
Stadshypotek AB		4,25%	2025-04-29	7 425 000	150 000
				23 984 492	652 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 23 984 492
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 984 492**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,98%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 608 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 724 492
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	162 288	186 201
Uttag	-12 155	-23 913
	150 133	162 288

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

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

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	268 296	93 857
Upplupna räntekostnader	119 313	87 869
Upplupen revision	12 500	11 800
Upplupen fastighetsförvaltning	0	32 550
Förutbetalda årsavgifter och hyror	518 431	484 441
	918 540	710 517

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Hakan Sadoula	 Henrietta Handl	 Leo Samwel
..... Magnus Olsson	 Mats Hansson	 Pekka Kiiskinen

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

Clas-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. 736200-0619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret i Olofström för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2024-01-01-2024-12-31 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Claes-Göran Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-28 kl. 10:31:34



HAKAN SADOULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 12:32:06



PEKKA KIISKINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:49:50



LEO SAMWEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:38:54



HENRIETTA HANDL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:54:24



MAGNUS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 05:37:46



CLAES-GÖRAN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:55:53



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:36:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-29 kl. 20:51:06



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 14:36:01



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.