



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	förråd	142
1	lokaler (hyresrätt)	21
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 971
19	garageplatser	0
9	p-platser	0
Totalt 74 objekt		2 134

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christer Karlsson	Ordförande	2024-01-01
Margareta Henning	Ledamot	2024-01-01
Johnny Wittenberg	Ledamot	2024-01-01
Per Fagerström	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Anton Folkemark 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 2024-05-30. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2025-01-01 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 2024-07-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2024	Byte av torktumlare

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

Årtal	Åtgärd
2025	Färdigställande av föreningens miljöhus
2026	Byte av låssystem

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	116	117	104	87	128
Skuldsättning, kr/kvm	2 704	2 760	2 555	2 798	2 857
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 927	2 988	2 767	2 827	2 888
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	247	232	233	237	207
Årsavgifter, kr/kvm	766	696	657	639	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	84	85	86	88
Totala intäkter, kr/kvm	827	769	717	746	716
Nettoomsättning, tkr	1 765	1 615	1 531	1 471	1 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	-314	-82	-374	-38	52
Soliditet, %	26	28	31	33	32

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, tv och bredband.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhållskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 116 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 9,5%.

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	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	2 041 296	0	-211 397	1 829 899
S:a bundet eget kapital, kr	2 153 596	0	-211 397	1 942 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	472 227	-82 247	211 397	601 377
Årets resultat, kr	-82 247	82 247	-314 386	-314 386
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	389 980	0	-102 989	286 991
S:a eget kapital, kr	2 543 576	0	-314 386	2 229 190

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 149 000 kr samt ianspråktagande skett med 360 397 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	389 980
Årets resultat, kr	-314 386
Reservation till underhållsfond, kr	-149 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	360 397
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	286 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	286 991

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	1 765 478	1 614 695
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 530
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 765 478	1 641 225
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 007 333	-938 938
Underhåll enligt plan	Not 5	-360 397	-131 004
Övriga externa kostnader	Not 6	-202 105	-209 429
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-85 282	-85 282
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-200 625	-200 625
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 855 742	-1 565 277
RÖRELSERESULTAT		-90 264	75 948
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		153	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 275	-158 223
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-135
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-224 122	-158 195
ÅRETS RESULTAT		-314 386	-82 247

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 727 145	7 927 770
Pågående nyanläggningar	Not 11	65 851	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 792 996	7 927 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 793 496	7 928 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 508
Kundfordringar		30 582	0
Avräkningskonto HSB		559 310	1 002 431
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 675	1 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	60 285	69 737
Summa kortfristiga fordringar		651 852	1 078 466
Summa omsättningstillgångar		651 852	1 078 466
SUMMA TILLGÅNGAR		8 445 348	9 006 736

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	112 300	112 300
Fond för yttre underhåll	1 829 899	2 041 296
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 942 199	2 153 596
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	601 377	472 227
Årets resultat	-314 386	-82 247
<i>Summa fritt eget kapital</i>	286 991	389 980
Summa eget kapital	2 229 190	2 543 576
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	3 040 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 770 000	2 850 000
Leverantörsskulder	114 239	123 577
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 871
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	323 785
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 216 157	3 423 160
Summa skulder	6 216 157	6 463 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 445 348	9 006 736



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-90 264	75 948
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	200 625	200 625
Övriga poster	0	0
	110 361	276 573
Erhållen ränta	153	163
Erlagd ränta	-229 052	-128 952
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-135
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-118 538	147 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 507	6 961
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-122 226	142 321
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-257 271	296 930
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-65 851	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-65 851	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-120 000	436 875
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-120 000	436 875
ÅRETS KASSAFLÖDE	-443 122	733 805
Likvida medel vid årets början	1 002 431	268 626
Likvida medel vid årets slut	559 310	1 002 431
	-443 122	733 805

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 509 644	1 372 408
Hysesintäkt lokaler	44 528	41 804
Hysesintäkt garage och bilplatser	100 792	98 502
Hysesintäkt övrigt	30 808	30 808
Konsumtionsavgift el	16 868	2 089
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 912	27 912
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	573	483
Övriga fakturerade kostnader	26 642	40 689
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 711	0
	1 765 478	1 614 695
I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	26 530
	0	26 530
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 600	-15 589
El	-57 289	-79 176
Uppvärmning	-323 807	-283 605
Vatten	-146 966	-131 580
Renhållning	-26 417	-38 106
TV, bredband, iptelefoni	-79 028	-79 091
Obligatoriska besiktningar	-15 515	0
Serviceavtal	-2 896	-5 112
Förvaltningskostnader	-234 572	-209 450
Försäkringar	-31 291	-30 529
Fastighetsskatt	-59 290	-58 060
Övriga driftskostnader	-9 662	-8 640
	-1 007 333	-938 938
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-59 375	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-210 425	0
Underhåll installationer	-23 017	-131 004
Underhåll mark och utemiljö	-67 580	0
	-360 397	-131 004
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-164 330	-157 430
Kostnader överlåtelse och panter	-573	0
Föreningsverksamhet	-110	0
Kontorsutrustning och -material	-1 296	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 700	-430
Konsulter	0	-13 653
Förbrukningsinventarier	0	-4 171
Medlemsavgifter HSB	-17 860	-16 354
Stämma och styrelse	-1 236	-5 891
	-202 105	-209 429

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 000	-57 000
Löner för anställda	-11 400	-11 400
Övriga arvoden	-5 000	-5 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-8 382	-8 382
	-85 282	-85 282
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-194 187	-194 187
Markanläggningar	-6 438	-6 438
	-200 625	-200 625
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Expeditionsavgift	0	-135
	0	-135

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Accumulerade 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

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 097 177	-2 902 990
Årets avskrivningar byggnader	-194 187	-194 187
Ingående avskrivningar markanläggningar	-45 066	-38 628
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 438	-6 438
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 342 868	-3 142 243

Utgående redovisat värde

7 727 145 7 927 770

Redovisade värden byggnader	7 659 274	7 853 461
Redovisade värden mark	55 000	55 000
Redovisade värden markanläggningar	12 871	19 309

Fastighetsbeteckning:

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 500 000	6 500 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	65 851	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	65 851	0

Pågående nyanläggningar avser nytt soprum och planeras vara klart våren 2025. Till en total utgift av ca 95 000 k
Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 675	1 790
	1 675	1 790

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	32 384	31 291
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 610	6 532
Upplupen intäkt el, värme, vatten	2 970	14 054
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 321	17 860
	60 285	69 737

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,97%	2025-10-30	3 040 000	30 000
Stadshypotek AB	4,08%	2025-06-30	2 730 000	60 000
			5 770 000	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 5 770 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 770 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,55%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 320 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 871	5 725
Slutskatteskuld föregående år	0	5 500
	2 871	11 225

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 930	2 621
Personalens källskatt	1 740	0
Arbetsgivaravgifter	592	0
	5 262	2 621

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 408	44 540
Upplupna räntekostnader	25 181	29 958
Upplupen revision	13 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	208 279	210 541
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 417	139 198
	323 785	435 737

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

Anton Folkemark
Revisor vald av föreningsstämman

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 20240101-20241231.

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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Solrosen i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Folkemark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-27 kl. 15:26:25



MARGARETA HENNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:23:42



JOHNNY WITTENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:21:50



PER FAGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 15:20:40



ANTON FOLKEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 07:33:54



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:49:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Solrosen i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTON FOLKEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 18:07:02



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:49:38



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.