



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Solana i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Solana i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 716404-5077 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheterna i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solamit 3		1990
Solamit 4		1990
Solamit 5		1990
Solana 3		1990
Solana 4		1990
Solana 5		1989

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 038
Totalt 10 objekt		1 038

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 3 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Jonsson	Ordförande	2017-07-06	2024-01-15
Dennis Bäckman	Ordförande	2024-01-15	
Dennis Bäckman	Ledamot	2022-10-28	
Mats Nieminen	Ledamot	2024-01-01	
Mikael Rosén	Ledamot	2024-01-24	
Niklas Blomqvist	Ledamot	2018-04-23	
Henrik Svensson	Ledamot	2024-01-01	
Henrik Eriksson	Ledamot	2020-06-03	2024-01-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Nieminen , Mikael Rosén.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Nieminen, Dennis Bäckman och Henrik Svensson .

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

Valberedning har varit: Styrelsen, där Dennis Bäckman är sammankallande vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-09-23.

Under året har man återfört insatser för tidigare lägenheter i fastigheten Ida 1 som påverkat resultatet positivt med 342 705 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Energideklaration samt byte av elpannor och nya staket.
2012	Bergvärme installerad.
2019	OVK (Ida 1)
2019	Fasadmålning
2020	Fasadmålning samt renovering av fasaderna.
2021	Fasadmålningen avslutad.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Byte av dörrar samt tak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	433	210	295	290	270
Skuldsättning, kr/kvm	4 364	4 505	4 858	4 733	4 961
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 364	4 505	4 858	4 733	4 961
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	0	20	84	79	78
Årsavgifter, kr/kvm	708	675	609	591	579
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	26	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 039	690	640	724	729
Nettoomsättning, tkr	735	717	898	1 015	1 022
Resultat efter finansiella poster, tkr	583	1 482	336	1	-381
Soliditet, %	52	50	33	31	30

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. Värme, el och vatten ingår ej i årsavgiften.

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	1 201 471	0	-342 705	858 766
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	217 529	0	0	217 529
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 005 253	0	157 862	1 163 115
S:a bundet eget kapital, kr	2 424 253	0	-184 843	2 239 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	954 776	1 481 769	-157 862	2 278 683
Årets resultat, kr	1 481 769	-1 481 769	582 729	582 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 436 545	0	424 867	2 861 412
S:a eget kapital, kr	4 860 798	0	240 024	5 100 822

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 138 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	2 436 545
Årets resultat, kr	582 729
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 138
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 861 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 861 412

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	735 297	717 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	342 705	1 950 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 078 002	2 667 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-126 390	-258 007
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 138	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-86 185	-130 168
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-19 713	-21 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-205 801	-2 598 306
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-441 227	-3 007 762
RÖRELSERESULTAT		636 775	-340 730
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 425	2 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 156	-92 156
Övriga finansiella poster	Not 9	-315	-405
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-54 046	-89 831
Exceptionella intäkter		0	1 912 330
ÅRETS RESULTAT		582 729	1 481 769



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 434 572	8 629 248
Inventarier och installationer	Not 11	77 875	89 000
Pågående nyanläggningar	Not 12	273 559	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 786 006	8 718 248
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 786 506	8 718 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 175	15 367
Avräkningskonto HSB		904 431	365 497
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 253	647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	30 160	31 847
Summa kortfristiga fordringar		948 019	413 358
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa omsättningstillgångar		948 019	913 358
SUMMA TILLGÅNGAR		9 734 525	9 632 106

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	858 766	1 201 471
Upplåtelseavgifter	217 529	217 529
Fond för yttre underhåll	1 163 115	1 005 253
Summa bundet eget kapital	2 239 410	2 424 253
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 278 683	954 776
Årets resultat	582 729	1 481 769
Summa fritt eget kapital	2 861 412	2 436 545
Summa eget kapital	5 100 822	4 860 798
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 172 018 511	2 420 928
Summa långfristiga skulder	2 018 511	2 420 928
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 510 928	2 255 387
Leverantörsskulder	2 552	19 076
Aktuell skatteskuld	Not 185 271	2 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 1996 441	73 262
Summa kortfristiga skulder	2 615 192	2 350 380
Summa skulder	4 633 703	4 771 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 734 525	9 632 106

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	636 775	-340 730
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	205 801	200 288
	842 576	-140 442
Erhållen ränta	18 136	19
Erlagd ränta	-59 517	-97 149
Övriga poster	-315	-405
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	800 880	-237 977
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 562	5 466
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-368	8 498
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	802 074	-224 013
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-273 559	2 398 018
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-273 559	2 398 018
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-146 876	-2 135 245
Inbetalda insatser	-342 705	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-489 581	-2 135 245
ÅRETS KASSAFLÖDE	38 934	38 760
Likvida medel vid årets början	865 497	826 737
Likvida medel vid årets slut	904 431	865 497
	38 934	38 760

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:	40 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	2 046 tkr
Förändring jämfört med föregående år	2 046 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	735 672	700 704
Årsavgift el	-900	0
Hysesintäkt bostäder	0	14 173
Konsumtionsavgift vatten	0	700
Konsumtionsavgift el	-300	-1 200
Övriga intäkter i verksamheten	0	75
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	525	2 626
Övriga primära intäkter och ersättningar	300	-46
	735 297	717 032
El, värme och vatten ingår ej i årsavgiften .		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	1 950 000
Återföring insatser efter avyttring fastigheten Ida 1	342 705	0
	342 705	1 950 000
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-7 645	-2 215
El	0	-15 350
Vatten	0	-7 436
Renhållning	-24 423	-26 616
Serviceavtal	0	-2 906
Förvaltningskostnader	0	-40 196
Försäkringar	-19 076	-18 867
Fastighetsskatt	-69 622	-63 263
Övriga driftskostnader	-5 624	-81 158
	-126 390	-258 007
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-3 138	0
	-3 138	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 715	-9 785
Övriga förvaltningskostnader	-47 218	-49 890
Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 151
Föreningsverksamhet	-2 000	0
Medlemsavgifter HSB	-10 060	-10 999
Stämma och styrelse	2 000	-1 000
Kundförluster m m	-6 192	-55 343
	-86 185	-130 168
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-15 000	-15 000
Revisionsarvode	0	-2 000
Sociala avgifter	-4 713	-4 281
	-19 713	-21 281
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-194 676	-189 163
Restvärdesavskrivning fastighet Ida 1	0	-2 398 018
Installationer och inventarier	-11 125	-11 125
	-205 801	-2 598 306
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter lån.	-315	-405
	-315	-405

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 981 651	15 361 090
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-3 379 439
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 381 651	12 381 651

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 752 403	-3 156 991
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	1 081 421
Årets avskrivningar byggnader	-194 676	-189 163
Återförd nedskrivning byggnad	0	-1 487 670
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 947 079	-3 752 403

Utgående redovisat värde

8 434 572

8 629 248

Redovisade värden byggnader

8 034 572

8 229 248

Redovisade värden mark

400 000

400 000

Fastighetsbeteckning: Solana 3-5 , Solamit 3-5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		7 718 000	1 565 000	9 283 000	7 387 000
		7 718 000	1 565 000	9 283 000	7 387 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	9 785 000	9 785 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	9 785 000	9 785 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	142 425	193 832
Årets försäljning, utrangering	0	-51 407
Utgående anskaffningsvärden	142 425	142 425

Ingående avskrivningar	-53 425	-93 707
Årets avskrivningar	-11 125	-11 125
Årets försäljning, utrangering	0	51 407
Utgående avskrivningar	-64 550	-53 425

Utgående redovisat värde

77 875

89 000

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	273 559	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>273 559</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser byte samtliga entredörrar och planeras vara klart 2025 .
Till en total kostnad av 400 000 kr Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 253	647
	<u>4 253</u>	<u>647</u>

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	19 839	19 076
Förutbetalad administration	10 321	10 060
Upplupna ränteintäkter	0	2 711
	<u>30 160</u>	<u>31 847</u>

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-04-30	0	500 000
			<u>0</u>	<u>500 000</u>

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,71%	2026-11-28	2 108 511	90 000
Swedbank Hypotek AB		1,52%	2025-03-25	2 420 928	79 376
				<u>4 529 439</u>	<u>169 376</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 018 511**

Nästa års amortering av långfristig skuld 90 000
Lån som ska konverteras inom ett år 2 420 928
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 510 928

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 677 504
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 682 559
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	5 271	2 651
Slutskatteskuld föregående år	0	4
	<u>5 271</u>	<u>2 655</u>
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	19 069	9 430
Upplupen revision	16 250	9 785
Förutbetalda årsavgifter och hyror	61 122	52 522
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 525
	<u>96 441</u>	<u>73 262</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Dennis Bäckman

.....
Henrik Svensson

.....
Mats Nieminen

.....
Mikael Rosén

.....
Niklas Blomqvist

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

Vakant
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solana i Oskarshamn, org.nr. 716404-5077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solana i Oskarshamn för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solana i Oskarshamn för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Solana i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DENNIS BÄCKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 15:00:11



HENRIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 07:46:35



NIKLAS BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:24:00



MIKAEL ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:32:49



MATS NIEMINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:38:42



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:05:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:05:39



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.