



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Soluret i Tyresö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Soluret i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 716418-6897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

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

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	förråd	94
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 268
1	lokaler (hyresrätt)	87
63	p-platser	0
Totalt 197 objekt		8 449

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Melzen	Ordförande	2024-04-29	
Louise Lundqvist	Ledamot	2013-03-27	
Barbro Eriksson	Ledamot	2013-03-27	
Håkan Karlsson	Ledamot	2023-05-04	2024-09-10
Dragana Jorhem Subotic	Ledamot	2018-04-13	
Patrik Olofsson	Ledamot	2024-04-29	
Adrian Aspberg	Ledamot	2023-02-21	
Simon Shao-Wei Chang	Ledamot	2018-04-13	
Qellie Jansson	Ledamot	2023-05-04	2024-09-10
Christer Böös	Ledamot	2024-04-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Eriksson, Dragana Jorhem och Patrik Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Elias Nygren med Eleni Ntoumana som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos till Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Malin Olah (sammankallande), Fredrik Willart samt Thomas Haitisma, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman var 21 röstberättigade med fram till punkt 19 på dagordningen därefter 22 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8 % 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19.

Två carportbränder har ägde rum 2022 i föreningen och det har varit en lång process för återuppbyggnad. I juni 2024 blev carporten vid lilla parkeringen klar och i september även carportlängan på stora parkeringen. Under sista kvartalet påbörjades arbetet med att byta ut och modernisera föreningens Undercentral. Arbetet beräknas vara klart i januari 2025.

Detta har gjorts under 2024



Påbörjat arbetet med att reparera sprickor i fasad. Arbetet kommer att fortsätta under våren 2025.
Statusinventering av förrådsbyggnader och dess dörrar. Målning och utbyte av vissa delar av förrådsfasad under våren 2025.
Uppdatering och avtal för marklägenheternas uteplatser
Rensning i cykelförråden från övergivna cyklar
Upphandling av ytterdörrar till marklägenheter som valt att byta ut befintlig dörr
Radonmätning
OVK
Tätning av fönster och fönsterdörrar
Byte av leverantör för återvinning
Utbyte och modernisering av Undercentral
Byte av föreningens försäkringsbolag

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under de senaste 5 åren 2019–2024 Byte av ledstänger och trall på trappuppgångarna. Byte av sparkplåt och trösklar. Hängrännor och stuprör har bytts ut. Tvättning/rengöring av garagetak, balkongtak, balkonger och entrétak. Elmätare bytta av Homesolutions. Påslagningsbleck påsatta på befintliga fönsterbleck. Balkongtak har förstärkts. Upprustning i gymmet. Rengöring av värmeväxlare. Installering av ladd-stolpar. Stamspolning genomförd. Ny lekutrustning. Gjort Energideklaration. Upprustning av bastu, installerat passagesystem.

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

OVK. Radonmätning. Upprustning av överliggare på staketen. Se över målning/upprustning av fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar och förrådsdörrar. Underhåll av ny undercentralen. Byte och injustering av radiatorventiler och termostater. Se över målning/repairation av förrådsväggar och fasader. Byte av bredbandsleverantör 2025, ökad hastighet 1000/1000.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	191	218	296	363	358
Skuldsättning, kr/kvm	6 851	6 884	6 873	6 940	7 065
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 923	6 956	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	313	256	208	204	187
Årsavgifter, kr/kvm	1 096	982	936	935	935
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 643	1 230	1 003	1 011	1 011
Nettoomsättning, tkr	9 831	9 144	8 760	8 804	8 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 447	-511	99	1 467	577
Soliditet, %	26	25	25	25	24

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	10 748 439	0	0	10 748 439
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 771 032	0	77 316	4 848 348
S:a bundet eget kapital, kr	15 519 471	0	77 316	15 596 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 753 721	-511 068	-77 316	4 165 336
Årets resultat, kr	-511 068	511 068	1 447 486	1 447 486
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 242 653	0	1 370 170	5 612 822
S:a eget kapital, kr	19 762 124	0	1 447 486	21 209 609

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 045 000 kr samt ianspråktagande skett med 967 683 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 242 653
Årets resultat, kr	1 447 486
Reservation till underhållsfond, kr	-1 045 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	967 683
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 612 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 612 822

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 830 654	9 143 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 898 605	1 132 039
Summa Rörelseintäkter		13 729 259	10 275 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 120 320	-6 709 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 261	-254 678
Personalkostnader	Not 6	-514 512	-519 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 797 599	-1 797 599
Summa Rörelsekostnader		-10 794 693	-9 281 273
Rörelseresultat		2 934 566	994 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	184 346	124 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 671 426	-1 630 067
Summa Finansiella poster		-1 487 080	-1 505 658
Resultat efter finansiella poster		1 447 486	-511 068
Resultat före skatt		1 447 486	-511 068
Årets resultat		1 447 486	-511 068



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	70 007 850	71 767 096
Inventarier och maskiner	Not 10	105 772	144 126
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 308 919	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		73 422 542	71 911 222

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

73 423 042 71 911 722

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-hyres-och andra kundfordringar		0	1 850
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 538 089	1 615 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	585 834	1 245 829
Summa Kortfristiga fordringar		4 123 923	2 863 307

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 257 393	4 549 394
Summa Kortfristiga placeringar		3 257 393	4 549 394

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	98 858	121 460
Summa Kassa och bank		98 858	121 460

Summa Omsättningstillgångar

7 480 175 7 534 161

Summa Tillgångar

80 903 216 79 445 883



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 748 439	10 748 439
Fond för yttre underhåll	4 848 348	4 771 032
Summa Bundet eget kapital	15 596 787	15 519 471

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 165 336	4 753 721
Årets resultat	1 447 486	-511 068
Summa Fritt eget kapital	5 612 822	4 242 652

Summa Eget kapital	21 209 609	19 762 123
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 033 641	31 723 381
Summa Långfristiga skulder		39 033 641	31 723 381

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 206 666	25 791 879
Leverantörsskulder		1 168 476	330 397
Skatteskulder		10 088	24 642
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	54 810	103 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 219 927	1 709 729
Summa Kortfristiga skulder		20 659 967	27 960 379

Summa Skulder		59 693 608	59 683 760
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		80 903 216	79 445 883
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 934 566	994 590
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 797 599	1 797 599
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 797 599	1 797 599
Erhållen ränta	184 346	124 409
Erlagd ränta	-1 658 604	-1 658 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 257 907	1 257 660
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	663 293	-621 865
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	271 978	609 275
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	935 271	-12 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 193 178	1 245 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 308 919	-861 518
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	1 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 308 919	138 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-274 953	-560 867
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-274 953	-560 867
Årets kassaflöde	609 306	822 685
Likvida medel vid årets början	6 284 723	5 462 038
Likvida medel vid årets slut	6 894 029	6 284 723



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	53 401 916 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 767 448	8 117 932
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	170 586	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	124 875	0
	Hyror lokaler	142 800	144 384
	Hyror garage och parkeringsplatser	318 420	321 115
	Hyror förbrukningsbaserad	149 187	305 742
	Hyror informationsöverföring	41 625	167 625
	Hyror övrigt	86 088	74 960
	Övriga primära intäkter	65 241	68 150
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 866 270	9 199 908
	Avgiftsbortfall	0	-11 413
	Hysesbortfall	-35 616	-44 671
	<i>Summa</i>	-35 616	-56 084
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 830 654	9 143 824

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar

3 822 254

806 639

Övriga sekundära intäkter

76 351

325 400

*Summa Övriga rörelseintäkter***3 898 605****1 132 039**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-1 126 763

-873 378

Snö och halk-bekämpning

-184 816

-135 709

Reparationer

-531 503

-467 552

Planerat underhåll

-967 684

-1 122 580

Försäkringsskador

-1 223 434

-479 663

EI

-884 089

-802 897

Uppvärmning

-1 046 160

-811 036

Vatten

-686 098

-523 917

Sophämtning

-384 108

-373 435

Fastighetsförsäkring

-275 611

-250 964

Kabel-TV och bredband

-219 618

-218 651

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-189 720

-193 648

Förvaltningsavtalskostnader

-319 733

-397 652

Övriga driftkostnader

-80 986

-58 242

*Summa Driftskostnader***-8 120 320****-6 709 325**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-45 169

-29 974

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-59 855

-10 097

Administrationskostnader

-41 819

-45 433

Extern revision

-19 375

-17 750

Konsultkostnader

-45 562

-12 250

Medlemsavgifter

-39 240

-47 120

Föreningsverksamhet

-19 826

-12 578

Övriga förvaltningskostnader

-91 414

-79 476

*Summa Övriga externa kostnader***-362 261****-254 678**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-380 500	-384 100
	Sociala avgifter	-122 695	-121 637
	Övriga personalkostnader	-1 318	-3 933
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-514 512	-519 670
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	20 121	13 041
	Ränteintäkter placeringar	138 432	2 063
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 792	109 305
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	184 346	124 409
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 671 031	-1 628 469
	Övriga räntekostnader	-395	-1 598
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 671 426	-1 630 067

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 666 863	91 513 189
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 535 970	1 199 626
	Årets investeringar	0	1 490 018
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 702 833	96 702 833
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 935 737	-23 176 491
	Årets avskrivningar	-1 759 246	-1 759 246
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 694 983	-24 935 737
	<i>Utgående redovisat värde</i>	70 007 850	71 767 096
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 375 000	1 375 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	193 000	193 000
	<i>Summa</i>	130 568 000	130 568 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	78 954 000	78 954 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	78 954 000	78 954 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	709 333	709 333
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	709 333	709 333
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-565 207	-526 854
	Årets avskrivningar	-38 353	-38 353
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-603 561	-565 207
	<i>Utgående redovisat värde</i>	105 772	144 126
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	628 500
	Årets investeringar	3 308 919	861 518
	Omklassificering till byggnad	0	-1 490 018
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 308 919	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 537 778	1 613 869
	Övriga fordringar	311	1 759
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 538 089	1 615 628
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	585 834	1 245 829
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	585 834	1 245 829
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	3 257 393	4 549 394
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 257 393	4 549 394
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	-17 450	4 852
	Bankkonto 3	2 012	2 012
	Bankkonto 7	114 297	114 597
	<i>Summa Kassa och bank</i>	98 858	121 460

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,6%	2026-11-17	9 294 460	70 746
SBAB	3,6%	2026-11-17	8 549 983	53 647
Stadshypotek AB	0,51%	2025-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,31%	2026-09-01	3 876 624	0
Stadshypotek AB	2,78%	2025-09-30	8 206 666	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-12-01	17 312 574	0
			57 240 307	124 393

Långfristig del	38 909 248
Nästa års amortering av långfristig skuld	124 393
Lån som ska konverteras inom ett år	18 206 666
Kortfristig del	18 331 059
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	124 393
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	497 572
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,6%	2026-11-17	9 294 460	70 746
SBAB	3,6%	2026-11-17	8 549 983	53 647
Stadshypotek AB	0,51%	2025-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,31%	2026-09-01	3 876 624	0
Stadshypotek AB	2,78%	2025-09-30	8 206 666	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-12-01	17 312 574	0
			57 240 307	124 393

Nästa års amortering av långfristig skuld	124 393
Lån som ska konverteras inom ett år	18 206 666
Kortfristig del	18 331 059

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	35 700	75 000
Momsskuld	-5 754	2 461
Övriga kortfristiga skulder	24 864	26 272
Summa Övriga skulder	54 810	103 733

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	793 542	807 221
	Upplupna räntekostnader	47 031	34 209
	Övriga upplupna kostnader	379 354	868 299
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 219 927	1 709 729

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soluret i Tyresö för räkenskapsåret 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elias Nygren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CHRISTINA MELZEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:09:05



SIMON SHAO-WEI CHANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:43:45



PATRIK OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:52:55



CHRISTER BÖÖS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:02:38



ADRIAN ASPBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:26:36



DRAGANA JORHEM SUBOTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:15:17



LOUISE LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:03:58



BARBRO ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:17:39



ELIAS NYGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:04:28



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 07:45:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELIAS NYGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:06:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 07:45:31



HSB – där möjligheterna bor