

ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Brf Soluret

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Soluret i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9103 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 53:1	Göteborgs Kommun	20 år	2038-01-07	1958
Biskopsgården 53:2	Göteborgs Kommun	20 år	2038-01-14	1959
Biskopsgården 53:3	Göteborgs Kommun	20 år	2038-06-10	1959
Biskopsgården 53:4	Göteborgs Kommun	20 år	2037-12-17	1958

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsföräkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
266	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18098
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	67
2	lokaler (hyresrätt)	638
13	garageplatser	0
185	p-platser	0
Totalt 467 objekt		18803

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 74 st 2 rok, 103 st 3 rok, 68 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kim Jörgensen	Ordförande	2018-12-17
Martin Ranebro	Ledamot	2015-12-15
Kristina Lisovska	Ledamot	2021-12-07
Dragana Simovska	Ledamot	2022-12-29
Elias Fransson	Ledamot	2021-11-12
Monika Arrnäs	Suppleant	2021-12-07
Ana Cristina Teixeira Mateus	Suppleant	2022-12-29
Elena Janeska	Suppleant	2022-12-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kim Jörgensen, Martin Ranebro och Monika Arrnäs.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kim Jörgensen, Martin Ranebro, Kristina Lisovska, Dragana Simovska.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening.

Revisorer har varit: Leif Ivarsson med Sami Görgülü som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Smezanka Cukleva (sammankallande), Meharite Okbutson samt Slavco Simovski, valda vid föreningsstämman.

Förtroendeman har varit: Cristina Teixeira Mateus.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-10. På stämman deltog 30 medlemmar varav 24 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-07-01 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 2023-02-10.

Styrelsen har haft sina månatliga möten och deltagit i NBFs verksamhet enligt plan. NBF levererar fjärrvärme och sedvanliga fastighetstjänster till medlemsföreningarna och boende. Inom NBF sker det en utväxling av både ny organisation och flera nyrekryteringar. En ny och lovande förvaltare har slagit bo sedan februari. De sju ägarföreningar har att enas om gemensamma upphandlingar såsom elrenovering och kommande tv / bredbands avtal samt allt däremellan. Vi är övertygade att vi kommer längre tillsammans än var för sig i de gemensamma frågorna.

Den öppna förskolan som hyr hos oss är en av de återstående projekten. Där emotser vi en hyresjustering.

Göteborgs stad kom 2022 att inte förlänga våra tomträttsavtal på parkeringarna. Det betyder att de vill ha ytorna till annat, ännu obekant vad. De har flaggat för bostadssatsningar och därmed ökad förtätning. De kommer även att lösa in de två större parkeringsytor som Brf Soluret sitter på. Det kan ge en kommande intäkt på ca 2,5 miljoner kr men högre fasta parkeringskostnader. Tyvärr blir det kommunen som sätter hyran för ytorna därefter. Risk finns att pengarna bara vänder i dörren på ett par år. Tomträterna kommer även med mycket kort uppsägningstid, ca 9-12 månader. De måste dock bygga/ersätta varje idag hyrd plats med en annan. Var den nu kan hamna. Det ingår i kommunens pågående detaljplanearbete.

En del onödiga vattenskador har drabbat oss via elrenoveringen. Ett flertal medlemmar har sett sina väggar färgas av utifrån kommande avlopps/värmevatten. Ibland är framfarten med stora bormaskiner för snabb för unga elektriker. En större vattenskada inträffade även på Öppna Förskolan under våren. Den håller på att torkas och lagas i skrivande stund.

Avloppsrör under golvet på Vintervädersg 1-3 ställde till det än värre under våren. I god tid fick vi till en planerad relining på insidan rören. De bärande rören brast tyvärr och vi måste gräva fram dem. Avloppet fick ledas om med mobila pumpstationer. Den firma som utförde det gjutningen gick plötsligt i konkurs och försvann varpå arbeten avbröts. Därefter utsattes reservavloppet för rent sabotage med avsäkrade, flyttade och öppnade tankar tyvärr rann det avloppsvatten ned i bl a hisstrumman vilket gav hisstillstånd vid fler tillfällen på fel tid. Gjutningsarbetet drog tyvärr med sig problem med skadedjur och ohyra samt efterföljande saneringar.

En grannförening fick problem med för låg temperatur i varmvattenrören som driver handukstorkarna på toaletter. Det ger legionellabakterier. De rören går inte på de vanliga elementvärmen som ju stängs av april till oktober. Våra sju föreningar stod med kommunens krav på att vidta hygienåtgärder. De vidtogs snabbt, godkändes och kontrolleras regelbundet. Observera att de skadliga bakterierna bara smittar vid inandning, inte genom att dricka vattnet. De ogillar värme och vi ångade rören med +60 gradigt hetvatten. Stillastående och avsvolat varmvatten är förutsättningar för tillökning. Avstängd handukstork kan vara en källa och samtalen inleddes om att ersätta de varmvattendrivna handukstorkarna med elektriska.

Vi var nästan klara med vår renovering när frågan kom upp. Eldragningen för nya torkar ingick i nyss genomförda elrenoveringen så själva bytet är förberett. Kostnaden uppskattades till 6000 kr per eltork monterad på plats, totalt 1,6 – 1,8 milj kr för Soluret. De pengarna saknas. Vi skulle även in i varje lägenhet igen med allt vad det innebär med organisering, tillträde och medlems närvaro vid arbeten. Men det har ännu flera bieffekter.

Räkningen på förbrukningen flyttas från gemensam värmekostnad till en individuell elräkning. Det blir då dyrare att bo. Brf Solurets styrelse har inte tänkt färdigt på den frågan ännu. Obs: För inomhusklimatet krävs en värme-källa i badrummet. Avgörande är att inte stänga av handdukstorken under sommaren eller vid längre uppehåll och att låta varmvattnet rinna ur kranen en stund vid återkomst. Känn på torkens ovansida tills värmen kommer åter. Åtgärder kan även insättas mot att fixera själva termostaten så inte vatten står stilla i rören för länge.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 334 och under året har det tillkommit 27 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 332.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	190	211	203	167	176
Skuldsättning, kr/kvm	1 691	1 232	1 066	1 085	1 108
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	129	128	115	109	119
Driftskostnad, kr/kvm	512	431	406	416	383
Årsavgifter, kr/kvm	678	639	621	603	585
Totala intäkter, kr/kvm	748	674	635	615	591
Nettoomsättning, tkr	13 261	12 556	11 771	11 402	11 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 014	-7 197	-6 259	1 167	856
Soliditet, %	15	13	31	40	38

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	1 139 477	0	0	1 139 477
Upplåtelseavgifter, kr	1 708 644	0	0	1 708 644
Underhållsfond, kr	593 386	0	409 158	1 002 544
S:a bundet eget kapital, kr	3 441 507	0	409 158	3 850 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 274 269	-7 197 126	-409 158	667 985
Årets resultat, kr	-7 197 126	7 197 126	20 137 441	2 013 744
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 077 143	0	19 728 283	2 681 729
S:a eget kapital, kr	4 518 650	0	20 137 441	6 532 394

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 590 842 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	1 077 143
Årets resultat, kr	2 013 744
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	590 842
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 681 729

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 681 729
------------------------------------	------------------

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 262 002	12 556 187
Övriga rörelseintäkter	Not 2	793 697	121 714
Summa rörelseintäkter		14 055 699	12 677 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 092 200	-7 582 857
Underhållskostnader	Not 4	-590 842	-10 494 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 037	-525 183
Personalkostnader	Not 6	-461 053	-445 700
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-970 090	-674 675
Summa rörelsekostnader		-11 654 223	-19 722 975
Rörelseresultat		2 401 476	-7 045 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 568	22 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-429 300	-174 984
Summa finansiella poster		-387 732	-152 052
Årets resultat	Not 10	2 013 744	-7 197 126

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	35 817 067	23 622 932
Inventarier	Not 12	<u>115 695</u>	<u>2 158</u>
		35 932 762	23 625 090
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	<u>800</u>	<u>800</u>
		800	800
Summa anläggningstillgångar		35 933 562	23 625 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	34 128	4 294
Övriga fordringar	Not 15	2 146 798	1 742 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>1 906 477</u>	<u>1 667 189</u>
		4 087 403	3 413 549
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 500 000	6 500 000
Kassa och bank		4 358	10 223
Summa omsättningstillgångar		6 591 761	9 923 772
Summa tillgångar		42 525 323	33 549 662

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 848 121	2 848 121
Underhållsfond	1 002 544	593 386
	<u>3 850 665</u>	<u>3 441 507</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	667 985	8 274 269
Årets resultat	2 013 744	-7 197 126
	<u>2 681 729</u>	<u>1 077 143</u>
Summa eget kapital	6 532 394	4 518 650
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 25 266 212	19 307 477
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 6 530 015	3 866 220
Leverantörsskulder	293 273	1 504 677
Skatteskulder	32 207	23 925
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 2 361 019	2 759 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 510 202	1 569 388
	<u>10 726 717</u>	<u>9 723 535</u>
Summa skulder	35 992 929	29 031 012
Summa Eget kapital och skulder	42 525 323	33 549 662

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen Soluret är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,29%
Inventarier	20,00%
Elinstallation	2,50%
Tak byte	2,50%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 399 401 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 309 432	11 616 276
Hyror	796 850	783 180
Ovriga intäkter	155 720	156 731
	13 262 002	12 556 187
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	793 697	121 714
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	<i>788 267</i>	<i>120 914</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 990 268	2 522 863
Reparationer	1 625 784	681 331
El	290 283	291 709
Uppvärmning	1 538 767	1 554 581
Vatten	601 393	566 959
Sophämtning	404 352	354 184
Ovriga avgifter	195 938	266 467
Förvaltningsarvoden	353 273	359 508
Tomträttsavgäld	640 299	627 896
Övriga driftskostnader	451 843	357 359
	9 092 200	7 582 857
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	141 510	288 026
VVS	38 750	306 398
El och tele	0	5 174 734
Byggnad utvändigt	0	915 948
Markytor	100 451	3 602 278
Utrustning	310 131	207 176
	590 842	10 494 560
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	445 810	429 574
Medlemsavgifter	89 118	89 100
Övriga externa kostnader	5 110	6 509
	540 037	525 183
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	118 900	117 100
Sammanträdesersättningar	55 800	42 400
Revisorsarvode	11 300	11 000
Löner och andra ersättningar	164 626	169 906
Sociala kostnader	107 177	104 544
Kurser och konferenser	3 250	750
	461 053	445 700
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	940 356	673 595
Inventarier	29 734	1 080
	970 090	674 675
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	309	0
Övriga ränteintäkter	41 259	22 932
	41 568	22 932
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	425 599	173 109
Övriga finansiella kostnader	3 701	1 875
	429 300	174 984
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 013 744	-7 197 126
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-2 576 000
Disposition ur underhållsfond	590 842	10 494 560
Resultat efter underhållspåverkan	1 604 586	721 434

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	47 351 389	47 351 389
Årets investeringar	13 134 491	0
Årets utrangeringar	-4 447 001	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 038 879	47 351 389
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 728 457	-23 054 862
Årets avskrivningar	-940 356	-673 595
Årets utrangeringar	4 447 001	0
Utgående avskrivningar	-20 221 812	-23 728 457
Bokfört värde byggnader	35 817 067	23 622 932
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	35 817 067	23 622 932
Taxeringsvärde för Taxeringsvärde för 53:1-53:4		
Byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
Byggnad - lokaler	1 419 000	1 419 000
	129 419 000	129 419 000
Mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Mark - lokaler	1 133 000	1 133 000
	55 133 000	55 133 000
Taxeringsvärde totalt	184 552 000	184 552 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	35 817 000	35 817 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	92 087	92 087
Årets investeringar	143 271	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 358	92 087
Ingående avskrivningar	-89 929	-88 849
Årets avskrivningar	-29 734	-1 080
Utgående avskrivningar	-119 663	-89 929
Bokfört värde	115 695	2 158
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBF	100	100
1 andel i Fonus	200	200
	800	800
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	34 128	4 294
	34 128	4 294
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 111 186	1 605 247
Skattekonto	31 414	134 651
Övrigt	4 198	2 168
	2 146 798	1 742 066

Noter	2023-06-30	2022-06-30
-------	------------	------------

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	376 476	398 726
Årsavgift NBPC, Kv 3	1 260 888	1 255 213
Avräkning NBF	247 085	0
Upplupna intäkter	22 028	13 250
	1 906 477	1 667 189

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-06-28	2023-12-28	6 mån	3,40%	2 500 000
					2 500 000

Fasträntepaceringar	2 500 000	6 500 000
	2 500 000	6 500 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	541071	0,86%	2024-12-01	4 415 710	56 004
Stadshypotek	547864	0,93%	2024-12-30	2 979 274	56 000
Stadshypotek	633406	0,57%	2023-12-01	1 008 000	0
Stadshypotek	633407	0,57%	2023-12-01	940 800	0
Stadshypotek	633410	0,57%	2023-12-01	1 059 795	0
Stadshypotek	633411	0,57%	2023-12-01	1 075 200	0
Stadshypotek	667315	0,79%	2025-04-30	1 514 924	27 216
Stadshypotek	675347	0,85%	2025-06-01	2 912 774	75 000
Stadshypotek	709088	0,96%	2024-10-30	1 259 000	76 000
Stadshypotek	709089	0,96%	2024-10-30	2 142 000	76 000
Stadshypotek	797329	3,67%	2023-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek	846592	3,94%	2025-03-30	3 500 000	35 000
Stadshypotek	846594	3,74%	2026-03-30	4 488 750	45 000
Stadshypotek	866741	4,68%	2025-06-30	2 500 000	0
				31 796 227	446 220

Nästa års amortering beräknas uppgå till	446 220
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	6 530 015
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 976 235

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 819 992**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 565 127

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 773	62 039
Arbetsgivaravgifter	2 904	62 576
Mervärdesskatt	33 390	30 766
Inre fond	2 321 952	2 603 944
	2 361 019	2 759 325

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	49 015	24 690
Ovriga upplupna kostnader	274 622	335 483
Avräkning NBF	0	29 661
Förutbetalda hyror och avgifter	1 186 566	1 179 254
	1 510 203	1 569 088

Göteborg 6 / 10 2023


Dragana Simovska



Elias Fransson



Kim Jörgensen



Kristina Lisovska



Martin Ranebro

Vår revisionsberättelse har 2023-10-11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Leif Ivarsson
Av föreningen vald revisor



Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Soluret i Göteborg, org.nr. 757200-9103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soluret i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 11/10 2023

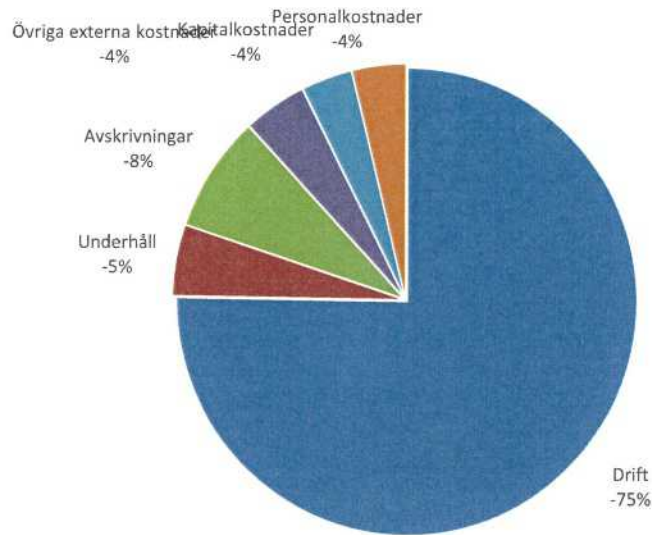


Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

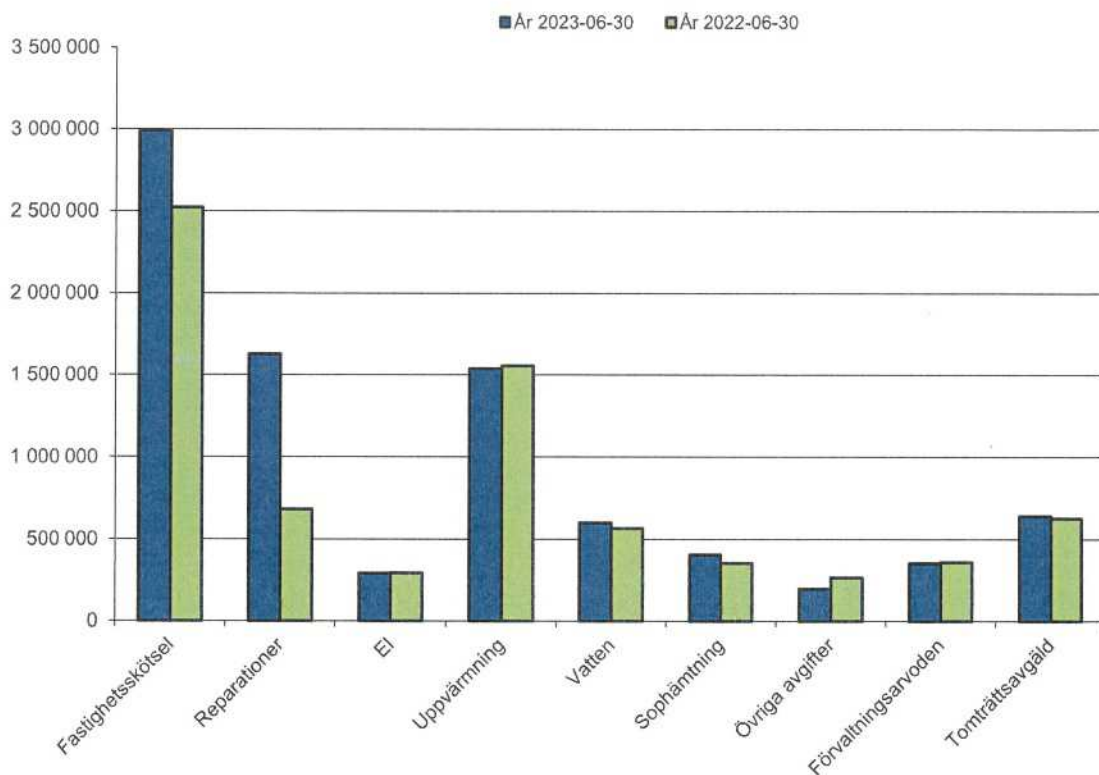


Leif Ivarsson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.