



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF SOLURET



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detalj-information 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings- tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelse- avgifter 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. Omsättnings- tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgrevison kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Soluret i Olofström

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Olofströms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1965-66 på fastigheten Holje 198:1 i Olofströms kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Solgatan 1-12, Olofström.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 oktober 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 20, varav 2 fullmakter. Vid stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar, version 5.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lars Rydberg, ordförande
Ingrid Ravemyr, sekreterare
Sune Westerberg
Lisa Österbladh, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lars Rydberg, ordförande
Ingrid Ravemyr, sekreterare
Sune Westerberg
Håkan Henmyr
Lisa Österbladh, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ingrid Ravemyr och Håkan Henmyr.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten och AU-gruppen har protokollfört 10 möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lars Rydberg, Ingrid Ravemyr, Sune Westerberg och Lisa Österbladh, två i förening. *AO*



Revisorer

Revisor har varit Lars-Inge Bengtsson utsedd av styrelsen enligt uppdrag från föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Lars Rydberg och Ingrid Ravemyr med Sune Westerberg och Håkan Henmyr som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Angelo Monas (ordförande) och Pekka Torikka.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Föreningen köper även förvaltartjänster av HSB.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det sex bostadshus med totalt tolv trapphus. Fastighetens areal är 19 126 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	27	
2 rum	24	
3 rum	36	
4 rum	<u>12</u>	
Lägenheter bostadsrätt	99	6 570,5
Garage	33	
Carportar	28	
Bilplatser	44	
Förråd	5	
Traktorgarage	1	
Besöksparkeringar	10	

Gemensamma utrymmen

Hobbylokal, personallokal (även använd som övernattningslägenhet), två tvättstugor samt grovtvättstuga, miljöhus och vicevärdskontor.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Fr o m den 1 januari 2019 har föreningen ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

A0



Ventilationssystem

Föreningen har gemensam mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering. År 2019 har det utförts ny energibesiktning. Föreningen tecknade 2017 ett 5-årigt energiavtal med HSB Sydost där det bedrivs ett kontinuerligt arbete med energibesparingar. Lyktstolpar utbytta till LED. Föreningen har bytt fjärrvärmecentral med nytt styrsystem och nya termostatventiler i lägenheterna. Föreningen har även tilläggis isolerat tak o tidigare sopnedkast.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1997	Vattenstammar har utbytts och badrum reparerats
1999	Byte av entrépartier
2000	Målning av träfasader och balkonger
2001	Ombyggnad av garage samt nybyggnad av garage och carportar
2002	Omläggning av tak
2002	Installation av 2 st radonbrunnar
2004	Installation av 4 st radonbrunnar
2004	Ändring av utemiljön
2006	Byte av 2 st tvättmaskiner, 2 st torkskåp, 1 st torktumlare samt 3 st mattpiskställningar
2007	Installerat fastighetsboxar
2009	Stamrörsunderhåll
2009	Fönsterbyte
2010	Nya kablar till kabel-tv
2011	Nybyggnad av carportar
2011	Flyttning av elstolpar
2011	Nybyggnad av traktorgarage
2011	Nyanlagd gästparkering
2012	Tätning av fönster
2012	Lekplats
2012	Låsbyte
2013	Byte av trappbelysning
2014	Fasadrenovering hus D-F
2015	Fasadrenovering hus A-C
2016	Nyanlagd trädgård
2017	OVK besiktning
2017	Lyktstolpar bytta till LED
2017-18	Färdigställande av ny värmeanläggning inkl. byte av samtliga termostater på element
2018	Nya parkeringsplatser
2018	Tilläggsisolering vind/tak
2018	Radonmätning påbörjad
2019	Byte av 10 st armaturer
2019	Montering av 4 st vattenmätarekonsoler i tvättstugan
2019	Nya trädgårdsbänkar och bord
2019	Energideklaration

AB



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	829	851	950	1 047	1 011
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 6 570,5 kvm	92,5	108,1	114,7	121,2	115,9
El i MWh	255,3	263,4	278,3	297,8	285,9
Vatten i kbm Kubikmeter per bostadsrätt	9 117 92	8 869 90	9 738 98	10 873 110	10 495 106

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Energideklaration gjord 2019-06-19.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 15 augusti 2019 av Lars Rydberg och Håkan Henmyr samt Tomas Karlsson från HSB Sydost.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad fr o m 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat om 5 % höjning av årsavgifter per 1 januari 2020 för framtida stambyte.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 717 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 99 bostadsrätter har under året 5 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 113 (114). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

AB



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 657	4 666	4 705	4 592	4 461
Resultat efter finansiella poster	737	534	921	415	548
Balansomslutning (tkr)	23 546	22 908	23 217	20 693	20 723
Eget kapital (tkr)	7 931	7 193	6 736	5 816	5 401
Soliditet (%)	33,7	31,4	29,0	28,1	26,1
Taxeringsvärde (tkr)	26 800	22 735	22 735	22 735	24 147
-varav byggnad (tkr)	21 200	18 208	18 208	18 208	19 209
Likviditet (%)	44	109	193	196	154
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	683	683	683	669	650
Total låneskuld (tkr)	14 622	15 035	15 422	13 798	14 110
Låneskuld (kr/kvm*)	2 225	2 288	2 347	2 100	2 147
Underhållsfond (tkr)	3 330	3 132	3 360	3 202	3 568
Avskrivning (kr/kvm*)	72	73	61	62	73
Räntekostnader (kr/kvm*)	38	41	43	47	46

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %. Eftersom fastighetslån med slutförfall inom 12 månader numera redovisas som kortfristig skuld sjunker likviditeten kraftigt 2019.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 309 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 229 000 kr.

Större underhåll, investeringar mm

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Porttelefoner
2020	Montering och intäckning av livlinefästen på taken <i>Ae</i>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Soluret i Olofström
Org nr 736200-0619

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	935 795	0	3 131 960	2 668 525	457 003
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	457 003	- 457 003
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			288 000	-288 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-90 150	90 150	
Årets resultat					737 473
Belopp vid årets utgång	935 795	0	3 329 810	2 927 678	737 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 125 528,16
Årets resultat	737 473,47
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 288 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	90 150,00
Summa till stämmans förfogande	3 665 151,63

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 665 151,63
-------------------------	--------------

AO

**RESULTATRÄKNING**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 657 197	4 666 086
Summa rörelseintäkter		4 657 197	4 666 086

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 412 771	-2 234 744
Övriga externa kostnader	Not 4	-546 376	-386 163
Underhåll enligt plan	Not 5	-90 150	-507 382
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-156 224	-255 623
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-471 533	-481 184
Summa rörelsekostnader		-3 677 054	-3 865 097

Rörelseresultat

	980 143	800 989
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 549	1 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 219	-268 708
Summa finansiella poster		-242 670	-267 282
Restavskrivning utrantering Styr- och reglerteknik		0	-76 704

Årets resultat

	737 473	457 003
--	----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	737 473	457 003
Reservering till fond för yttre underhåll	-288 000	-279 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	90 150	507 382
Överföring till balanserat resultat	539 623	685 385

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	20 020 108	20 481 075
Pågående nyanläggningar	Not 9	43 125	65 000
Inventarier och installationer	Not 10	95 099	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 158 332</u>	<u>20 546 075</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

	<u>20 158 832</u>	<u>20 546 575</u>
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 220
Avräkningskonto HSB		1 812 781	1 398 354
Aktuell skattefordran		0	3 983
Övriga kortfristiga fordringar		479	1 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 377	42 972
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 847 637</u>	<u>1 448 060</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>1 500 000</u>	<u>500 000</u>

Handelsbanken

		39 899	413 307
Summa kassa och bank		<u>39 899</u>	<u>413 307</u>

Summa omsättningstillgångar

	<u>3 387 536</u>	<u>2 361 367</u>
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>23 546 368</u>	<u>22 907 942</u>
--	-------------------	-------------------

A6

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

935 795

935 795

Fond för yttre underhåll

3 329 810

3 131 960

Summa bundet eget kapital

4 265 605

4 067 755

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 927 678

2 668 525

Årets resultat

737 473

457 003

Summa fritt eget kapital

3 665 152

3 125 528

Summa eget kapital

7 930 756

7 193 283

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 935 192

13 542 742

Summa långfristiga skulder

7 935 192

13 542 742

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 687 000

1 491 950

Medlemmarnas inre fond

Not 14

223 225

232 649

Leverantörsskulder

126 436

52 461

Aktuell skatteskuld

Not 15

8 086

0

Personalens källskatt o arbetsgivareavgifter

0

185

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

635 672

394 672

Summa kortfristiga skulder

7 680 419

2 171 917

Summa skulder

15 615 611

15 714 659

Summa eget kapital och skulder

23 546 368

22 907 942

A0

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,47 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 913 760 kr. *As*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 487 301	4 487 328
	Årsavgifter egna	-24 912	-24 912
	Hysesintäkt garage och bilplatser	173 771	177 650
	Hysesintäkt övrigt	5 296	4 784
	Hysesrabatter	0	-3 584
	Årsavgift konsumtionsavgift el	2 460	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 327	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 635	9 537
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 319	15 283
		4 657 197	4 666 086
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-93 833	-117 607
	El	-341 627	-336 597
	Uppvärmning	-698 302	-710 146
	Vatten	-291 303	-317 314
	Renhållning	-94 861	-81 445
	TV, bredband, iptelefoni	-70 258	-70 236
	Obligatoriska besiktningar	-72 294	0
	Serviceavtal	0	-4 625
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-447 226	-389 341
	Försäkringar	-71 318	-38 140
	Fastighetsskatt	-80 400	-68 331
	Övriga driftskostnader	-151 349	-100 962
		-2 412 771	-2 234 744
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 400	-9 138
	Förvaltningskostnader	-341 232	-285 483
	Andrahandsuthyrningsavgift	-233	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 328	-7 965
	Föreningsverksamhet	-240	-1 225
	Kontorsutrustning och -material	-3 223	-2 541
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 548	-13 194
	Konsulter	-124 600	0
	Förbrukningsinventarier	-895	-13 675
	Medlemsavgifter HSB	-36 283	-36 283
	Stämma och styrelse	-13 394	-15 553
	Kundförluster m m	0	-1 107
		-546 376	-386 163
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-42 500
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-394 946
	Underhåll installationer	-90 150	-43 625
	Underhåll garage och bilplatser	0	-26 311
		-90 150	-507 382

AO



Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-93 400	-119 950
Löner för anställda	-24 604	-62 575
Vicevärdsarvode	0	-23 085
Övriga arvoden	-7 000	-1 000
Övriga personalkostnader	-298	-3 183
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-27 923	-42 830
	<u>-156 224</u>	<u>-255 623</u>

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-415 743	-415 732
Markanläggningar	-45 224	-65 452
Inventarier	-10 566	0
	<u>-471 533</u>	<u>-481 184</u>

A0

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 074 662	25 390 594
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-143 065
Årets investering byggnader	0	2 827 133
Ingående anskaffningsvärde mark	105 400	105 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 540 451	880 330
Årets investering markanläggning	0	660 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 720 513	29 720 513

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 423 840	-8 074 469
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	66 361
Årets avskrivningar byggnader	-415 743	-415 732
Ingående avskrivningar markanläggningar	-815 598	-750 146
Årets avskrivningar markanläggningar	-45 224	-65 452
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 700 405	-9 239 438

Utgående bokfört värde

20 020 108 20 481 075

Bokförda värden byggnader	19 235 079	19 650 822
Bokförda värden mark	105 400	105 400
Bokförda värden markanläggningar	679 629	724 853

Fastighetsbeteckning: Holje 198:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	21 200 000	5 600 000	26 800 000	22 717 000
Lokaler	1966			0	18 000
		21 200 000	5 600 000	26 800 000	22 735 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	65 000	2 858 102
Årets Investering	0	694 152
Omklassificering till Byggnader & Mark	*	-3 487 254
* Kostnadsfört 21 875 kr konsultarvode dränering		
Utgående värde pågående nyanläggningar	43 125	65 000

Pågående nyanläggningar avser portlås och planeras vara klart 2020 Till en total kostnad av ca: 1,3 Mkr
Nyttjande perioden är beräknad till år 2046

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	6 125	69 387
Årets investeringar parkmöbler	105 665	-10 300
Årets försäljning, utträngning	0	-52 962
Utgående anskaffningsvärden	111 790	6 125
Ingående avskrivningar	-6 125	-59 087
Årets avskrivningar	-10 566	0
Årets försäljning, utträngning	0	52 962
Utgående avskrivningar	-16 691	-6 125

Utgående bokfört värde

95 099 0 *AO*

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	16 722	16 422
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	1 591
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 387	7 225
Förutbetald fastighetsskötsel	4 938	14 438
Upplupna ränteintäkter	2 085	188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 245	3 108
	34 377	42 972

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2019-02-28	0	500 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-02-28	900 000	
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-05-31	600 000	0
			1 500 000	500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,36%	2024-12-01	1 079 450	37 500
Stadshypotek AB		1,99%	2020-10-30 *	4 650 000	50 000
Stadshypotek AB		1,37%	2021-09-30	1 500 992	100 000
Stadshypotek AB		1,30%	2020-12-30 *	1 762 000	100 000
Stadshypotek AB		1,30%	2021-09-01	1 079 750	25 000
Stadshypotek AB		1,51%	2022-12-01	4 550 000	112 500
				14 622 192	425 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 935 192
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 700 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 497 192
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 600 000	15 600 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 600 000	15 600 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	232 649	294 473
Uttag	-9 424	-61 824
	223 225	232 649

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	8 086	0
	8 086	0

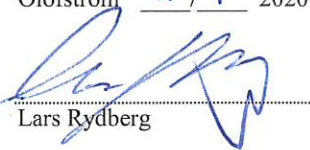
10

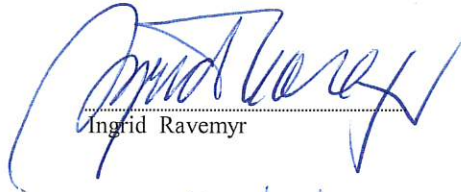


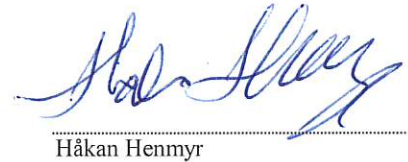
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	0	5 153
Upplupna sociala avgifter	0	796
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	184 660	156 176
Upplupna räntekostnader	15 536	16 597
Upplupen revision	9 400	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	407 120	201 869
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 956	4 943
	635 672	394 672

Olofström 22/4 2020


Lars Rydberg

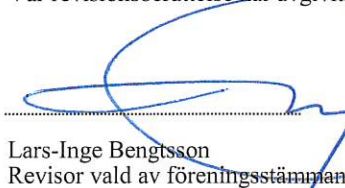

Ingfrid Ravemyr


Håkan Henmyr


Lisa Österbladh


Sune Westerberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-22


Lars-Inge Bengtsson
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Öng
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Soluret i Olofström, org.nr. 736200-0619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret i Olofström för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

AE

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soluret i Olofström för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 tillsä till 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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.

Karlshamn den 24/4 - 2020


Alexandra Öng

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars Inge Bengtsson
Av föreningen vald revisor