



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Soluret i Olofström

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 omsättningstillgångar 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, 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.

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.

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. 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 omföring 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 stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Soluret i Olofström
Org nr 736200-0619

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Soluret i Olofström

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

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 30 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 37 st, varav 32 st inlämnade godkända poströster.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Lars Rydberg, ordförande
Ingrid Ravemyr, sekreterare
Sune Westerberg
Håkan Henmyr
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 Lars Rydberg och Sune Westerberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten och AU-gruppen har protokollfört 12 möten.

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



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 digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Enligt beslut på stämman 2020 har styrelsen utsett Lars Rydberg som ordinarie ledamot 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.



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 utbyta 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, 1st 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
2020	Portkod/porttelefon
2020	Digital bokning i tvättstugor (App och tavlor)
2020	Digitala informationstavlor i trappuppgångarna
2020	Målning av ”gamla” garagelängan
2020	Målning av miljöhusen



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	813	829	851	950	1 047
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 6 570,5 kvm	101,1	92,5	108,1	114,7	121,2
El i MWh	255,7	255,3	263,4	278,3	297,8
Vatten i kbm Kubikmeter per bostadsrätt	7 706 78	9 117 92	8 869 90	9 738 98	10 873 110

Övrigt

På mitthsb.hsb.se finns diverse information om din bostad, avier, medlemskapet m m.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

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 11 augusti 2020 av Lars Rydberg och Ingrid Ravemyr samt Mårten Lindquist från HSB Sydost.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5 % fr o m 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat om 5 % höjning av årsavgifter per 1 januari 2021 för framtida stambyte.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 753 kr/kvm inkl värme.

Lån/amortering

Styrelsen har gjort en extra amortering med 862 000 kr under året för att minska föreningens räntekostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 99 bostadsrätter har under året 12 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 112 (113). 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.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 897	4 657	4 666	4 705	4 592
Resultat efter finansiella poster	620	737	534	921	415
Balansomslutning (tkr)	23 117	23 546	22 908	23 217	20 693
Eget kapital (tkr)	8 550	7 931	7 193	6 736	5 816
Soliditet (%)	37,0	33,7	31,4	29,0	28,1
Taxeringsvärde (tkr)	26 800	26 800	22 735	22 735	22 735
-varav byggnad (tkr)	21 200	21 200	18 208	18 208	18 208
Likviditet (%)	48	44	109	193	196
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	717	683	683	683	669
Total låneskuld (tkr)	13 273	14 622	15 035	15 422	13 798
Låneskuld (kr/kvm*)	2 020	2 225	2 288	2 347	2 100
Underhållsfond (tkr)	3 398	3 330	3 132	3 360	3 202
Avskrivning (kr/kvm*)	84	72	73	61	62
Räntekostnader (kr/kvm*)	34	38	41	43	47

*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 för 2019 och 2020.

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 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 328 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 206 000 kr.

Större underhåll, investeringar mm

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Montering och intäckning av livlinefästen på taken
2023	Stamreovering planeras



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	935 795	0	3 329 810	2 927 679	737 473
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	737 473	- 737 473
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			309 000	-309 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-241 136	241 136	
Årets resultat					619 524
Belopp vid årets utgång	935 795	0	3 397 674	3 597 280	619 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 665 151,63
Årets resultat	619 524,24
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 309 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	241 136,00
Summa till stämmans förfogande	4 216 811,87

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 216 811,87
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**

Rikt 1

2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 897 020	4 657 197
Summa rörelseintäkter		4 897 020	4 657 197

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 634 588	-2 412 771
Övriga externa kostnader	Not 4	-433 706	-546 376
Underhåll enligt plan	Not 5	-241 136	-90 150
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-200 100	-156 224
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-550 891	-471 533
Summa rörelsekostnader		-4 060 421	-3 677 054

Rörelseresultat

836 599 980 143

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 020	6 549
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 095	-249 219
Summa finansiella poster		-217 075	-242 670

Årets resultat

619 524 737 473

Tilläggsupplysning

Årets resultat		619 524	737 473
Reservering till fond för yttre underhåll		-309 000	-288 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		241 136	90 150
Överföring till balanserat resultat		551 660	539 623

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	21 067 153	20 020 108
Inventarier och installationer	Not 9	84 533	95 099
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	43 125
Summa materiella anläggningstillgångar		21 151 686	20 158 332

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**21 152 186****20 158 832****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		2 366	0
Avräkningskonto HSB		951 445	1 812 781
Övriga kortfristiga fordringar		14 925	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	44 086	34 377
Summa kortfristiga fordringar		1 012 822	1 847 637

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	900 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	1 500 000

Handelsbanken

51 697

39 899

Summa kassa och bank

51 697

39 899

Summa omsättningstillgångar**1 964 519****3 387 536****Summa tillgångar****23 116 705****23 546 368**



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		935 795	935 795
Fond för yttre underhåll		3 397 674	3 329 810
Summa bundet eget kapital		4 333 469	4 265 605

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 597 288	2 927 678
Årets resultat		619 524	737 473
Summa fritt eget kapital		4 216 812	3 665 152

Summa eget kapital

	8 550 281	7 930 756
--	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 479 450	7 935 192
Summa långfristiga skulder		10 479 450	7 935 192

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 793 242	6 687 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	207 633	223 225
Leverantörsskulder		434 919	126 436
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 598	8 086
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 392	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	639 190	635 672
Summa kortfristiga skulder		4 086 974	7 680 419

Summa skulder

	14 566 424	15 615 611
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	23 116 705	23 546 368
--	-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1,67 % 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 711 704	4 487 301
	Årsavgifter egna	-26 160	-24 912
	Hysesintäkt garage och bilplatser	183 965	173 771
	Hysesintäkt övrigt	6 096	5 296
	Årsavgift el	1 822	2 460
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 454	2 327
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 531	7 635
	Övriga fakturerade kostnader	1 812	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 796	3 319
		4 897 020	4 657 197
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-202 847	-93 833
	El	-382 159	-341 627
	Uppvärmning	-664 137	-698 302
	Vatten	-317 013	-291 303
	Renhållning	-103 612	-94 861
	TV, bredband, iptelefoni	-229 076	-70 258
	Obligatoriska besiktningar	-4 843	-72 294
	Serviceavtal	-24 519	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-439 463	-447 226
	Försäkringar	-58 548	-71 318
	Fastighetsskatt	-80 400	-80 400
	Övriga driftskostnader	-127 971	-151 349
		-2 634 588	-2 412 771
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 100	-9 400
	Förvaltningskostnader	-346 089	-341 232
	Andrahandsuthyrningsavgift	-236	-233
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 373	-8 328
	Föreningsverksamhet	-12 998	-240
	Kontorsutrustning och -material	-3 962	-3 223
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 503	-8 548
	Konsulter	0	-124 600
	Förbrukningsinventarier	-1 457	-895
	Medlemsavgifter HSB	-36 963	-36 283
	Stämma och styrelse	-1 024	-13 394
		-433 706	-546 376
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-90 150
	Underhåll huskropp utvändigt	-205 361	0
	Underhåll garage och bilplatser	-35 775	0
		-241 136	-90 150

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-113 000	-93 400
Löner för anställda	-46 400	-24 604
Övriga arvoden	-7 000	-7 000
Övriga personalkostnader	0	-298
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-30 700	-27 923
	-200 100	-156 224

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-495 101	-415 743
Markanläggningar	-45 224	-45 224
Inventarier	-10 566	-10 566
Summa avskrivningar	-550 891	-471 533

**Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 074 662	28 074 662
Omklassificering nyinstallation av portkoder mm	1 587 370	0
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	105 400	105 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 540 451	1 540 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 307 883	29 720 513

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 839 583	-8 423 840
Årets avskrivningar byggnader	-495 101	-415 743
Ingående avskrivningar markanläggningar	-860 822	-815 598
Årets avskrivningar markanläggningar	-45 224	-45 224
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 240 730	-9 700 405

Utgående bokfört värde

21 067 153 20 020 108

Bokförda värden byggnader	20 327 348	19 235 079
Bokförda värden mark	105 400	105 400
Bokförda värden markanläggningar	634 405	679 629

Fastighetsbeteckning: Holje 198:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	21 200 000	5 600 000	26 800 000	26 800 000
		21 200 000	5 600 000	26 800 000	26 800 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	111 790	6 125
Årets investeringar	0	105 665
Utgående anskaffningsvärden	111 790	111 790
Ingående avskrivningar	-16 691	-6 125
Årets avskrivningar	-10 566	-10 566
Utgående avskrivningar	-27 257	-16 691
Utgående bokfört värde	84 533	95 099

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	43 125	65 000
Årets Investering portkoder mm	1 544 245	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 587 370	-21 875
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	43 125

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	17 131	16 722
Förutbetald kabel-TV och bredband	25 140	7 387
Förutbetald fastighetsskötsel	0	4 938
Upplupna ränteintäkter	1 815	2 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 245
	44 086	34 377

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-03-01	900 000	1 500 000
			900 000	1 500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	*	1,37%	2021-09-30	1 400 992	100 000
Stadshypotek AB		0,98%	2024-12-30	775 000	100 000
Stadshypotek AB	*	1,30%	2021-09-01	1 054 750	25 000
Stadshypotek AB		1,51%	2022-12-01	4 437 500	112 500
Stadshypotek AB		1,36%	2024-12-01	1 004 450	75 000
Stadshypotek AB		1,16%	2025-10-30	4 600 000	50 000
				13 272 692	462 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 479 450
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 850 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 960 192
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, 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	223 225	232 649
Uttag	-15 592	-9 424
	207 633	223 225

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	8 086	8 086
Slutskatteskuld föregående år	1 512	0
	9 598	8 086

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Ej redovisad skatt och arb.givar.avgifter	2 392	0
	2 392	0

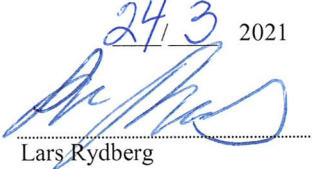


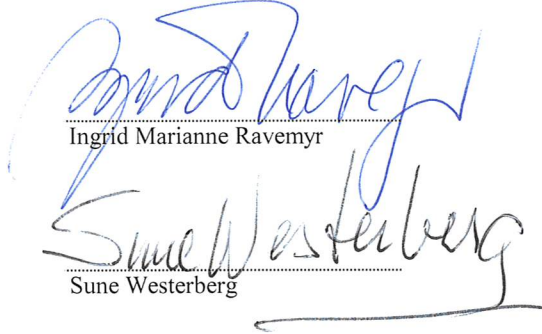
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

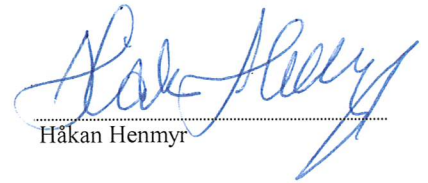
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	194 014	184 660
Upplupna räntekostnader	11 136	15 536
Upplupen revision	10 000	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	412 223	407 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 817	18 956
	639 190	635 672

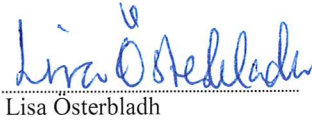
Olofström

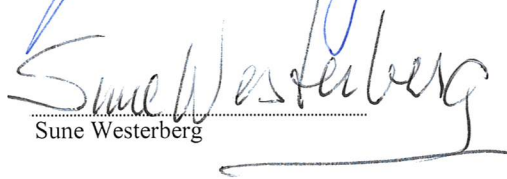
24.3 2021


Lars Rydberg


Ingrid Marianne Ravemyr


Håkan Henmyr


Lisa Österbladh


Sune Westerberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-4-29


Lars-Inge Bengtsson

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund

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 2020.

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 2020 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Olofström för räkenskapsåret 2020 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:

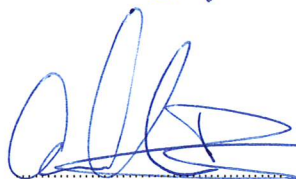
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

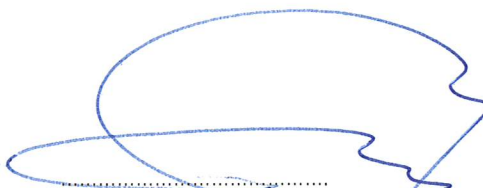
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Olofström den 29/4 - 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Inge Bengtsson
Av föreningen vald revisor