



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

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 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
266	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 098
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	67
1	lokaler (hyresrätt)	638
13	garageplatser	221
185	p-platser	0
Totalt 466 objekt		19 024

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
Alexander Karlsson Roslind	Ledamot	2024-01-18
Dragana Simovska	Ledamot	2022-12-29
Monika Arnäs	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 Arnäs. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kim Jörgensen, Martin Ranebro, Kristina Lisovska och Dragana Simovska.

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), Slavco Simovski samt Nura Ali, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-06. På stämman deltog 30 medlemmar var av 23 röstberättigade .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-07-01 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 2025-03-17.

Styrelsen har haft sina månatliga möten och deltagit i NBFs verksamhet enligt plan. NBF levererar fjärrvärme och sedvanliga fastighetstjänster till medlemsföreningarna och boende. De sju ägarföreningar har där att enas om gemensamma upphandlingar och intressen. Vi är övertygade att vi kommer längre tillsammans än var för sig i de gemensamma frågorna. För detta årvar det gemensamt avtal om tv/bredband/telefoni till låg avgift och med hyggliga prestanda samt Obligatorisk ventilationskontroll. Avtalet går att bygga ut.

Ett par lägenheter återstår i elrenoveringen där stora individuella hänsyn visats. Öppna Förskolan som hyr hos oss, är en av de återstående projekten. Det avgår hösten 2025

Hyran har därför justerats och indexerats till mer dagsaktuella värden och värderingar. En större vattenskada inträffade även på Öppna Förskolan under våren. Den är nu avklarad

Fläktsystemet ses över avseende funktion och filter var tredje år.

Göteborgs stad kom, sedan 2022, att inte förlänga våra 10 tomträttsavtal på parkeringarna inom hela NBF inkl garaget vid Molnvädersgatan.

Det betyder att de vill ha ytorna till annat, ännu obekant vad.

De har flaggat för bostadssatsningar inom hela stadsdelen, där även vårt bostadsområde ska ingå, och därmed sker en förväntad förtätning och utökad kommunal service.

Staden avser att lösa in avtalet på de två större parkeringsytor som Brf Soluret sitter på vid Vintervädersgatan. Vi kommer då att få hyra tillbaka tomterna. Kan bli dyrt.

Det kan ge en kommande engångsintäkt på ca 2,5 miljoner kr beroende på vems värdering och värderingar man följer. Det avgörs i rätten,

Tyvärr blir det kommunen som sätter hyresnivån för alal P-ytorna i framtiden. Ännu har de inte återkommit med varken besked eller pengar.

NBF har tagit ärendet avs värdering till domstol. Oklart var den hamnar på.

De nya avtalen om ytorna kommer även med mycket kort uppsägningstid, ca 9-12 månader. De måste dock bygga/ersätta varje idag uthyrd plats med en annan.

Det är inte gratis och konjunkturen ser väl inte så lovande ut.

För det gångna året höjdes inte de fasta hyran av p-platser och garagen. Under året bytte vi parkeringsövervakningsbolag. Hela NBF-området betjänas nu av samma.

De rekommenderade en ökning av timpriset samt övergång till enbart digitala lösningar. Parkeringsövervakningen blev bättre och så även betalningsviljan,

vilket syns i ökade intäkter. Då ägandet av tomterna är oklara vågar vi ännu inte gå vidare med satsningar på laddplatser till elfordon.

Dumt vore att bygga något bra under osäkerhet så tar kommunen det till slut?

Föreningen fortsätter kontrollera avloppsrör under källargolven under alla fyra husen. Rören kommer att infordras med reliningteknik i en kommande upphandling.

Rörundersökning är genomförd via Tubus och utläggning av anbud/genomförande pågår

Öppna förskolan och elrenovering ska inledas hösten 2025.

Vi har Bytt ut tvättmaskiner i Vvg 1-5 tillsammans med Podab.

Trasiga balkonger/fönster/låsnings hos enskilda medlemmar har anmälts och lagats.

Avloppsrör under Pizzerian har rensats akut. I skrivande stund pågår en ofattande renovering.

Städavtalet med Städbolaget har både förlängts och avslutats. I dagarna tar Maria städ åter vid rodret.

Det har varit utmärkt svårt att påverka innehåll i avtalet och genomförandet av de prestationerna.

Vi hoppas på en bättring.

Under våren byttes tre fläktar på taket/vinden och vi inlede vår Obligatoriska ventilationskontroll. Den leder till behov av massa åtgärder. Den största och mest gemensamma är rengöring av hela systemet i varje lägenhet vilket föranleder en del besökslogistik.

Därefter ska olika mindre och mer privata felaktigheter kring fläktar / kåpor rättas till.

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

- Relining av avloppsrören under bottenplattan
- Undersökning av ett antal balkongpartier vissa fasadarbeten
- OVK inventering ska åtgärdas i hela beståndet
- Avfallsplatserna ska anpassas till nytt FNI system
- Öppna Förskolan ska elsaneras
- Kommunen ska återkomma avs inlösen av tomträtter för våra två parkeringsytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 336 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 337.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	212	237	190	211	203
Skuldsättning, kr/kvm	1 624	1 648	1 691	1 232	1 066
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 701	1 726	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	155	152	129	128	115
Årsavgifter, kr/kvm	733	705	678	639	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	795	798	748	674	635
Nettoomsättning, tkr	14 861	13 815	13 261	12 556	11 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 221	2 995	2 014	-7 197	-6 259
Soliditet, %	25	21	15	13	31

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	1 546 889	0	251 538	1 798 427
S:a bundet eget kapital, kr	4 395 010	0	251 538	4 646 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 137 384	2 994 621	-251 538	4 880 467
Årets resultat, kr	2 994 621	-2 994 621	2 221 198	2 221 198
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 132 005	0	1 969 660	7 101 665
S:a eget kapital, kr	9 527 015	0	2 221 198	11 748 213

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 888 462 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	5 132 005
Årets resultat, kr	2 221 198
Reservation till underhållsfond, kr	-1 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	888 462
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 101 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 101 665
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-07-01
2025-06-30
2023-07-01
2024-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 14 861 305 13 814 586

Övriga rörelseintäkter

Not 3 74 966 1 365 302

Summa Rörelseintäkter

14 936 271 15 179 888

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4 -10 333 057 -9 979 049

Övriga externa kostnader

Not 5 -306 403 -222 266

Personalkostnader

Not 6 -429 261 -421 878

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

Not 7 -918 362 -919 442

Summa Rörelsekostnader

-11 987 083 -11 542 636

Rörelseresultat

2 949 188 3 637 252

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

187 169 103 832

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 8 -915 158 -746 463

Summa Finansiella poster

-727 990 -642 631

Resultat efter finansiella poster

2 221 198 2 994 621

Resultat före skatt

2 221 198 2 994 621

Årets resultat

2 221 198 2 994 621

BALANSRÄKNING

2025-06-30 2024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	34 037 651	34 927 359
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	57 307	85 961
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	32 988	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 127 946	35 013 320

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	800	800
Summa Finansiella anläggningstillgångar		800	800

Summa Anläggningstillgångar

34 128 746 35 014 120

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30 486	113 208
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 13	419 227	440 479
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 454 596	1 692 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 681 318	1 676 972
Summa Kortfristiga fordringar		7 585 627	3 922 674

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000

Summa Omsättningstillgångar

13 585 627 9 922 674

Summa Tillgångar

47 714 373 44 936 794



BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 848 121

2 848 121

Fond för yttre underhåll

1 798 427

1 546 889

Summa Bundet eget kapital

4 646 548

4 395 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 880 468

2 137 384

Årets resultat

2 221 198

2 994 621

Summa Fritt eget kapital

7 101 666

5 132 006

Summa Eget kapital

11 748 214

9 527 016

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

18 916 043

10 482 545

Summa Långfristiga skulder

18 916 043

10 482 545

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

11 987 744

20 867 462

Leverantörsskulder

426 354

365 275

Skatteskulder

51 217

43 113

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

2 193 518

2 286 028

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 391 283

1 365 355

Summa Kortfristiga skulder

17 050 116

24 927 233

Summa Skulder

35 966 159

35 409 778

Summa Eget kapital och skulder

47 714 373

44 936 794

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 949 188	3 637 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	918 362	919 442
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	918 362	919 442
Erhållen ränta	208 227	55 778
Erlagd ränta	-908 579	-728 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 167 197	3 884 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	78 940	-257 990
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	996 022	-155 193
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 074 962	-413 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 242 159	3 471 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-32 988	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 988	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-446 220	-446 220
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-446 220	-446 220
Årets kassaflöde	3 762 951	3 024 869
Likvida medel vid årets början	7 640 413	4 615 544
Likvida medel vid årets slut	11 403 364	7 640 413

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 399 401 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 251 852	12 742 536
Årsavgifter lokaler	62 100	59 712
Hyror lokaler	593 598	225 000
Hyror garage och parkeringsplatser	762 680	564 000
Hyror förbrukningsbaserad	28 104	28 104
Hyror övrigt	1 800	0
Övriga primära intäkter	309 920	195 234
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 010 054	13 814 586
Hysesbortfall	-148 749	0
<i>Summa</i>	-148 749	0
<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 861 305	13 814 586

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringersättning	0	1 260 779
Övriga sekundära intäkter	74 966	104 523
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	74 966	1 365 302

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 564 578	-2 754 182
Reparationer	-1 391 502	-1 648 255
Planerat underhåll	-888 462	-595 655
Ei	-338 127	-296 244
Uppvärmning	-1 808 999	-1 905 902
Vatten	-808 730	-697 055
Sophämtning	-533 612	-457 179
Fastighetsförsäkring	-253 517	-205 118
Kabel-TV och bredband	-258 567	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-482 604	-459 100
Förvaltningsavtalskostnader	-377 371	-344 211
Tomträttsavgäld	-625 628	-616 148
Övriga driftkostnader	-1 360	0
<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 333 057	-9 979 049

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	-94 480	-49 237
Extern revision	-26 875	-25 750
Konsultkostnader	-50 375	-94 311
Medlemsavgifter	-133 650	-44 532
Föreningsverksamhet	-1 022	-4 300
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 136
Summa Övriga externa kostnader	-306 403	-222 266

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-187 100	-187 300
Revisionsarvode	-11 300	-11 300
Övriga arvoden	-12 350	-11 675
Löner och övriga ersättningar	-116 250	-112 620
Sociala avgifter	-99 880	-98 983
Övriga personalkostnader	-2 381	0
Summa Personalkostnader	-429 261	-421 878

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-889 708	-889 708
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-28 654	-29 734
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-918 362	-919 442

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-908 451	-744 913
Övriga räntekostnader	-6 707	-1 550
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-915 158	-746 463

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 038 879	56 038 879
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	56 038 879	56 038 879
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 111 520	-20 221 812
	Årets avskrivningar	-889 708	-889 708
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-22 001 228	-21 111 520
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 037 651	34 927 359
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 400 000	128 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 071 000	1 419 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 400 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 331 000	1 133 000
	<i>Summa</i>	162 202 000	184 552 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	35 817 000	35 817 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 817 000	35 817 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	235 358	235 358
	Årets försäljning/utrangering	-86 689	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	148 669	235 358
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-149 397	-119 663
	Årets avskrivningar	-28 654	-29 734
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	86 689	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-91 362	-149 397
	<i>Utgående redovisat värde</i>	57 307	85 961
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Elinstallation förskola	32 988	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	32 988	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andel i NBF	100	100
Ingående värde andel i Fonus	200	200
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	800	800

Not 13	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Fordring hos koncernföretag

Fordran hos NBF	419 227	440 479
<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	419 227	440 479

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 403 364	1 640 413
Övriga fordringar	51 232	51 602
<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 454 596	1 692 015

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	143 396	110 122
Upplupna ränteintäkter	26 996	48 054
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 510 926	1 518 796
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 681 318	1 676 972

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	6 000 000	6 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	6 000 000

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,52%	2027-12-01	4 303 702	56 004
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	940 800	0
Stadshypotek	2,99%	2028-12-30	2 867 274	56 000
Stadshypotek	2,91%	2027-03-30	3 430 000	35 000
Stadshypotek	0,85%	2025-09-01	2 762 774	75 000
Stadshypotek	2,77%	2028-04-30	1 460 492	27 216
Stadshypotek	2,7%	2027-10-30	1 990 000	76 000
Stadshypotek	2,7%	2027-10-30	1 107 000	76 000
Stadshypotek	3,74%	2026-03-30	4 398 750	45 000
Stadshypotek	4,68%	2025-09-01	2 500 000	0
Stadshypotek	4,68%	2025-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	1 008 000	0
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	1 059 795	0
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	1 075 200	0
			30 903 787	446 220
Långfristig del			18 916 043	
Nästa års amortering av långfristig skuld			326 220	
Lån som ska konverteras inom ett år			11 661 524	
Kortfristig del			11 987 744	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			446 220	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 784 880	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,15%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

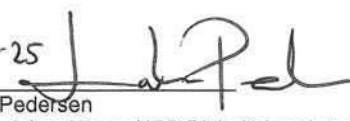
<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	50 749	44 400
Källskatt	6 049	5 849
Inre fond	2 085 791	2 188 926
Övriga kortfristiga skulder	50 929	46 853
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 193 518	2 286 028

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 378 100	1 172 076
Upplupna räntekostnader	73 856	67 277
Övriga upplupna kostnader	939 327	126 002
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 391 283	1 365 355

Göteborg 9 / 10 2025 fastställt 9/10 - 2025
Kim Jörgensen
Alexander Karlsson Roslind
Kristina Lisovska
Martin Ranebo
Dragana SimovskaVår revisionsberättelse har 9 / 10 2025 avgivits beträffande denna årsredovisning
Lei Ivarsson
Av föreningen vald revisor16/10-25 
Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Risksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Soluret i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsförening Soluret i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg

16/10-25

Laila Pedersen

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Ivarsson

Av föreningen vald revisor

Styrelsens påminnelser om en bättre ordning avseende:

Vi vill även påminna om nytt inslag i bostadsrättslagen fr 2023. Den anger att medlem i god tid ska ansöka om styrelsens tillstånd om man vill ändra el, påverka tätskikt i badrum, dra om rör till värmeelement och ventilation samt angripa bärande väggar. Det gäller då främst kök och badrum och vad som kan finnas innanför väggarna. Under elrenovering 2022 -23 råkade vi ut för ett flertal genomborrade rör och kablar.

Obs att vanliga ytskiktsbyten i golv och på väggar inte berörs av styrelsens tillståndsgivning.

Arbetet ska utföras fackmässigt och av certifierade företag som vet vad och hur de utför för arbeten. Styrelsen ska därefter kontrollera ansökan samt hinna fatta beslut om tillstånd före uppstart. Allt detta för att skydda föreningens lång- och kortsiktiga intressen av att motverka skador på de gemensamma fastighetsdelarna och hålla nere fastighetsförsäkringen.

Tyvärr sker det en del avsteg från denna lagtext och skador uppstår. Föreningens skadeförsäkring tar inte alla dessa skador utan de landar på medlemmen samt byggfirmans ansvarsförsäkring, allt beroende på orsak. Vid ägarbyte är det även ett bra skydd för den säljande parten att kunna intyga kvaliteten på utfört arbete.

Våra källarförråd/matförråd ingår i alla medlemmars sk vårdnadsplikt enligt våra stadgar. Förrådens innehåll behöver ses över o städas ur.

Skadedjur och mal får annars för sig att ta över ytorna. Undvik att förvara mat och tyg/mattor öppet i förråden. Avfall och prylar/mattor som uppstår får inte placeras i källargångarna, där de utgör en brandfara vid evakuering. Dessutom får vi kalla in städfirmor för förstärkt rengöring varje år till onödigt hög kostnad. Hanteringen av föreningens containerinsatser för grov avfall mm blir besvärligare och dyrare för varje år. Styrelsen vill även påpeka vikten av att felanmälan till NBF oftare. Därigenom får vår förening reda på fakta och vi kan inleda åtgärder. Särskild uppmärksamhet kan riktas mot våra fönster, där låsanordningen inte håller streck.

Vi nyttjar dem för fel avfall och får den högsta taxan för sortering. Spisar och bildäck har inte däri att göra. Utöver det har transport och hanteringskostnaderna ökat betydligt .

Förekomsten av råttor har i området har ökat. De lär inte minska under kommande rörarbeten.

Råttsaneringar i källare/utomhus har genomförts vid flera tillfällen ihop med Anticimex och Länsförsäkringar. Där är vi beroende av medlemmarnas observationer och anmälningar. Påminner även om hur svårt det är att helt utrota dem.

De har hos oss gnagt sig genom betonggolv i källare inne i förråden. Det kan vara bra att gå igenom dessa. Även matförråden på Vintervädersgatan 1. De är ofta olåsta och kan innehålla ätbarheter för skadedjur.

Det blir lätt stopp i utgående rör om vi fortsätter spola ned handdukar och tvättlappar i toaletterna. Gör inte det. Stoppen leder till ansamlingar av vatten som ökar trycket i rören och de spricker och får till slut bytas.

En mycket allvarlig händelse inträffade i vår direkta närhet, där två ungdomar fick sätta livet till.

Vår egen innergård blev platsen för en planerad uppgörelse bland påstått gängkriminella. Dädet utfördes av två andra ungdomar med viss och trolig koppling till de gängstrider som råder i området.

Polisen har varit mycket tystlåten om sina fram- och motgångar i eget spaningsarbete.

Satsningar på ökad säkerhet i området har inletts redan tidigare via NBF och områdespolisen.

Alla bostadsbolagen i området har att tvätta bort stämpeln som "Biskopsgården-utsatt område"

Vandringspatruller och annan frivillig aktiviteter ingick sedan tidigare i kommunens planer.

Riktiga eldsjälarna har bemannat den organisationen som utgår från Friskvåderstorget.

NBF har ronderande väktartjänst som observerar på utvalda platser i vårt område.

Inom brf Soluret har okända ungdomar valt att träffas i mangelrum på Vyg 19. Det är ännu inget stort problem och aktiva medlemmar har pratat med dem om orsaker och effekter. Efter samtal med närpolis har vi att vara medvetna om sk tjuvgömmor med ev narkotika eller vapen kan förekomma. Vi uppmanas meddela polis så fort det går.

Hellre en gång för mycket. Polis och väktare har i sin tur förstärkt sin bevakning i hela området.

Den tidigare oron bland personalen på NBF har minskat då förvaltningschefen avslutat sin anställning. De trivdes inte med varandra och

blev ovänner om stort och smått. Denne var tydligen en stor del av problemet och spår av kränkningar och opassande kommentarer

framkom efter två externa sk genomlysningar. I dagsläget söker vi en efterträdare och ett åtgärdsprogram för en bättre arbetsmiljö ska upprättas.

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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodoavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.