



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Solgläntan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Solgläntan med säte i Sundsvall org.nr. 769630-4588 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsföreningen 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och mark på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solhöjden 31	2016-11-25	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring genom Försäkringsförmedlare Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	p-platser	0
36	garageplatser	560
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 038
Totalt 78 objekt		3 598

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 3 rok, 2 st 3.5 rok, 15 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Åhlin	Ordförande
Lars Ståhl	Ledamot
Mats Fahlander	Ledamot
Anne Hultman	Ledamot
Emelie Lundberg	Ledamot
Jonathan Nilsson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Ståhl, Anne Hultman samt Jonathan Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Ståhl, Ulf Åhlin, Anne Hultman och Lina Wibron.

Revisorer har varit: Bernt Nordin med Christopher Erixon som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Pernilla Nilsson (sammankallande), samt Catrin Forsberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

Garageplatserna höjdes med 270 kr per plats och månad fr.o.m 2023-04-01.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Höjda årsavgifter är ett resultat av, hög inflation och ökade kapitalkostnader. I budgeten för 2024 har vi räknat med en fortsatt relativ hög inflation, dock något lägre än under 2023. Kapitalkostnaden fortsätter att öka kommande år, eftersom lån skall sättas om från en mycket låg räntenivå.

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.

I budget för 2024 ingår 131 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-09.

Under februari månad färdigställdes laddinfrastrukturprojektet inklusive 36 laddstationer som enhälligt beslutades på en extra stämma under december månad 2022.

Den 5-åriga garantibesiktningen hölls hösten 2022. För att säkerställa att alla garantiärenden genomförts på ett fackmannamässigt sätt beslutades att en efterbesiktning skulle genomföras i slutet av september. Förhoppningen är att alla beslutande åtgärder skall bli slutförda under verksamhetsåret. Under juli/augusti drabbades föreningen av vatteninträngning i garaget. Ansvarig entreprenör har i huvudsak åtgärdat alla problem endast ett återstår som skall genomföras under våren 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal

Ändamål

2017-2023	Inga större åtgärder har genomförts, föreningen har jobbat med att åtgärda fel och brister som fallit inom ramen för gällande garantier.
-----------	--

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK besiktning - lägenheterna
2025	Dammbindning av betonggolv samt linjemarkering parkeringsplatser
2027	OVK besiktning - lägenheterna samt energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	161	214	263	257	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 177	13 333	13 499	13 689	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 238	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	20	21	22	0
Energikostnad, kr/kvm	158	172	155	153	0
Årsavgifter, kr/kvm	800	651	638	619	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	788	828	816	810	0
Nettoomsättning, tkr	2 809	2 516	2 479	2 461	2 527
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 206	-1 168	-986	-1 003	-1 052
Soliditet, %	66	66	66	66	66

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

Upplysning om räkenskapsårets förlust

Årets resultat är - 1206 tkr, föreningen har tagit höjd genom att höja avgiften 10% för 2023 samt 20% för 2024. Föreningen har tagit fram en flerårsprognos för att kunna möta framtidens kostnader.

Föreningen är nybyggd och har inte lika stora underhållsbehov som en äldre fastighet. Avskrivningarna är därför höga.

Föreningen måste inte finansiera avskrivningarna enligt stadgarna och resultatet utan hänsyn till avskrivningarna hade då varit 580 tkr.

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	72 912 000	0	0	72 912 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 028 000	0	0	12 028 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	529 875	0	98 000	627 875
S:a bundet eget kapital, kr	85 469 875	0	98 000	85 567 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 575 709	-1 172 538	0	-5 846 247
Årets resultat, kr	-1 172 538	1 172 538	-1 206 171	-1 206 171
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 748 247	0	-1 206 171	-7 052 418
S:a eget kapital, kr	79 721 628	0	-1 108 171	78 515 457

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-5 748 247
Årets resultat, kr	-1 206 171
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 052 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 052 418

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 808 902	2 516 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 179	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 834 081	2 516 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 220 844	-1 087 467
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-33 125
Övriga externa kostnader	Not 6	-192 924	-190 090
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-50 249	-61 050
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 786 293	-1 784 257
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 250 309	-3 155 988
RÖRELSERESULTAT		-416 228	-639 593
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 363	5 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 006	-537 969
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-789 943	-532 946
ÅRETS RESULTAT		-1 206 171	-1 172 538

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	117 749 512	119 341 694
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		117 749 512	119 341 694
Summa anläggningstillgångar		117 749 512	119 341 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		555 142	554 085
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	173 308	37 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	141 349	136 094
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		869 798	728 157
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	715 478	756 327
<i>Summa kassa och bank</i>		715 478	756 327
Summa omsättningstillgångar		1 585 276	1 484 485
SUMMA TILLGÅNGAR		119 334 789	120 826 178

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	72 912 000	72 912 000
Upplåtelseavgifter	12 028 000	12 028 000
Fond för yttre underhåll	627 875	529 875
Summa bundet eget kapital	85 567 875	85 469 875
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 846 247	-4 575 709
Årets resultat	-1 206 171	-1 172 538
Summa ansamlad förlust	-7 052 418	-5 748 247
Summa eget kapital	78 515 457	79 721 628
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 418 400	40 216 400
Summa långfristiga skulder	12 418 400	40 216 400
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	27 798 000	288 800
Leverantörsskulder	100 561	115 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 502 371	483 551
Summa kortfristiga skulder	28 400 932	888 150
Summa skulder	40 819 332	41 104 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	119 334 789	120 826 178

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-416 228	-639 593
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 786 293	1 784 257
	<u>1 370 065</u>	<u>1 144 664</u>
Erhållen ränta	16 363	5 023
Erlagd ränta	-821 819	-435 906
Övriga poster	-300	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>564 309</u>	<u>713 781</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-140 584	-2 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	19 394	67 027
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>443 119</u>	<u>777 968</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-194 112	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-194 112</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-288 800	-505 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-288 800</u>	<u>-505 400</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 793	272 568
Likvida medel vid årets början	1 310 412	1 037 844
Likvida medel vid årets slut	<u>1 270 620</u>	<u>1 310 412</u>
	-39 793	272 568

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

Föreningen är helt skattebefriad för fastighetsavgift mellan 2018-2032.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 174 388	1 976 820
Hysesintäkt garage och bilplatser	363 580	275 200
Hysesintäkt övrigt	7 800	4 600
Konsumtionsavgift vatten	92 283	92 714
Konsumtionsavgift el	131 434	116 875
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	33 180	33 180
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 491	8 902
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 746	8 104
	2 808 902	2 516 395
* I årsavgiften ingår värme		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	25 179	0
	25 179	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-127 527	-42 482
El	-268 840	-240 580
Uppvärmning	-182 590	-163 059
Vatten	-118 130	-117 441
Renhållning	-41 529	-52 166
Bevakningskostnader	-4 977	-4 553
TV, bredband, iptelefoni	-35 628	-35 628
Obligatoriska besiktningar	0	-78 610
Serviceavtal	-56 214	-76 578
Hissar serviceavtal & besiktning	-78 819	-21 628
Förvaltningskostnader	-203 798	-183 438
Försäkringar	-47 872	-43 909
Fastighetsskatt	-19 070	-19 070
Övriga driftskostnader	-35 851	-8 326
	-1 220 844	-1 087 467
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-33 125
	0	-33 125
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-130 772	-117 696
Kostnader överlåtelse och panter	-1 050	-7 959
Föreningsverksamhet	0	-840
Kontorsutrustning och -material	-1 954	-1 697
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 910	-11 910
Konsulter	0	-17 113
Medlemsavgifter HSB	-18 500	-18 500
Arrende, hyra, leasing	-18 738	0
	-192 924	-190 090

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 000	-45 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-5 249	-13 050
	<u>-50 249</u>	<u>-61 050</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 786 293	-1 784 257
	<u>-1 786 293</u>	<u>-1 784 257</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-300	0
	<u>-300</u>	<u>0</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 989 685	114 989 685
Årets investering byggnader - laddstolpar	194 112	0
Ingående anskaffningsvärde mark	13 273 292	13 273 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 457 089	128 262 977

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 921 283	-7 137 027
Årets avskrivningar byggnader	-1 786 293	-1 784 257
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 707 576	-8 921 283

Utgående redovisat värde

117 749 512 119 341 694

Redovisade värden byggnader

104 476 220 106 068 402

Redovisade värden mark

13 273 292 13 273 292

Fastighetsbeteckning: SOLHÖJDEN 31

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	59 000 000	9 800 000	68 800 000	68 800 000
Lokaler		1 907 000	0	1 907 000	1 907 000
		60 907 000	9 800 000	70 707 000	70 707 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	43 321 000	43 321 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	43 321 000	43 321 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	43 183	2 739
Övrig skattefordran	30 980	30 980
Övriga kortfristiga fordringar	99 145	4 259
	173 308	37 978

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	54 653	47 872
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 219	3 219
Förutbetald HSB	66 678	56 469
Förutbetald fastighetsskötsel	6 763	6 566
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 036	21 968
	141 349	136 094

Not 13 BANK

SBAB	715 478	756 327
	715 478	756 327

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,96%	2024-10-30	13 068 200	0
Stadshypotek		0,95%	2025-12-01	12 707 200	288 800
Stadshypotek		1,15%	2024-06-30	14 441 000	0
				40 216 400	288 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 418 400**

Nästa års amortering av långfristig skuld 288 800

Lån som ska konverteras inom ett år 27 509 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **27 798 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 155 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 38 772 400

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	1
	0	1

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	46 200	50 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 413	63 118
Upplupna räntekostnader	86 250	102 063
Upplupen revision	15 000	16 000
Upplupen fastighetsförvaltning	23 738	6 592
Förutbetalda årsavgifter och hyror	262 470	245 779
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 300	0
	502 371	483 551

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anne Hultman.....
Emelie Lundberg.....
Jonathan Nilsson.....
Lars Ståhl.....
Mats Fahlander.....
Ulf Ählin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Bernt Nordin

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Solgläntan , org.nr. 769630-4588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Solgläntan för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Solgläntan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bernt Nordin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Solgläntan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF ÅHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:57:22



JONATHAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:22:18



LARS STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:30:05



MATS FAHLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:25:32



EMELIE LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:40:19



ANNE HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:05:44



BERNT NORDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:36:28



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:01:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Solgläntan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNT NORDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:40:36



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:15:30



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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.