



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Soluret



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-9103

Styrelsen för Hsb Brf Soluret i Göteborg

Org.nr: 757200-9103

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Soluret i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9103 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

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

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

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

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

Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kim Jörgensen	Ordförande	2018-12-17	
Kiraz Köse	Ledamot	2018-12-17	
Martin Ranebro	Ledamot	2015-12-15	
Kristina Lisovska	Ledamot	2021-12-07	
Elias Fransson	HSB-Ledamot	2021-11-12	
Monika Arrnäs	Suppleant	2021-12-07	
Jonathan Johansson	Suppleant	2020-12-14	
Dragana Simovska	Suppleant	2020-12-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Lisovska, Kiraz Köse, Jonathan Johansson och Dragana Simovska.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kim Jörgensen, Kiraz Köse, Martin Ranebro, Kristina Lisovska.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening eller av hela styrelsen.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-10. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2022-07-01 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 2022-04-01. *kl*

Verksamhet under NBF; Fjärrvärmerör bytes var 50 år

NBF har ett bra avtal om fjärrvärmeleveranser. Vi har dessutom enbart en anslutningspunkt. Därefter svarar vi själva för intern fördelning och rörbyten. Under året installerades och anpassades vår största gemensamma utgiftspost, nya Fjärrvärmerör samt undercentraler enligt plan. Den totala kostaden uppgick till ca 22 miljoner för hela NBF.

Totalsumman blev inom budget men något hög utifrån tidiga kalkyler totalt sett. Ett flertal oväntade händelser och/eller planerade förbättringar påverkade slutsumman. De utfördes som extraarbeten och finansierades av resp förening. Solurets andel av dessa kostnader var mycket låg. Förskolan fick en ny lekpark enligt alla normer och vi fick lagat ett trasigt avloppsrör under jord som medfört luktbesvär.

All elutrustning bytes var 50 år. Underhållsplanen anger att vi ska byta all eldragningskablar, inom och mellan våra fyra hus. Den budgeterade kostnaden för det uppgår till ca 15-16 mkr. Jobbet utförs av Bravida. De har i skrivande stund kommit halvvägs. Där tillkommer det oväntade arbetskostnader för tröga, gamla och skadade ledningsrör samt onödiga kostnader som uppstår då medlemmar inte bidrar till att öppna dörren när elektrikerna kommer.

Takomläggningen kom igång i slutet av verksamhetsåret. De fick skjuta på starten två gånger pga Covid och sena utrikesleveranser av material. Två höga lyftinsatser med frigörande av parkeringsytor till lyftmaskin behövdes. Ett stort tack till alla som bidrog trots sena besked. Över 20 ton gods placerades ut på taket med spridda mellanrum. Ett stycke gott hantverk.

Avslut på arbetet beräknas till oktober. Bägge insatserna har medfört att en del alltför små bilgarage kom att användas som lager och avfallsrum för ökad utsortering. Det medförde även en besparing på lagt anbud.

Även pizzerian fick ny träfasad samt eluppgradering och förstärkning. Öppna förskolan inväntar besked om kommande elreovering.


Renovering av tvättstuga Vintervädersg 7: En vattenläcka i varmvattenrören mellan två element i tvättstugan och cykelrummet nedanför medförde en oväntad kostnad. Borttagning av vägg o golv, uttorkning och återställning till en litet omdesignad tvättstuga pågår.

Inom Soluret har även vi blivit drabbade av skadedjur och vägglöss i några få och små fall. I vår fastighetsförsäkring ingår möjlighet till kontakt, kartläggning, sanering och uppföljning via Anticimex. Styrelsen ber er om hjälpen att vidta den åtgärden så tidigt som möjligt så åtgärder kan insättas tidigt. Kontakta förtroendemannen eller ordförande för hjälp.

Det förebyggande brandskyddsarbetet löper på. Ett stort antal fasta kontrollposter ingår i den månatliga kontrollen. Uppföljning sker via NBF och styrelsen. En återkommande brist hos Soluret är all bråte som förvaras i källargångarna. De är uppenbara brandrisker och ska bort. Helst ska det inte uppstå. Tanken är att vi själva kör avfallet till återvinningscentralerna.

Föreningen har tagit upp nya lån för att kunna finansiera de pågående projekten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

- Hissbyte
- Byte av fjärrvärmerör och undercentraler
- Diltfogning, tätningslist på fasader 

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

Vår förvaltare på HSB Göteborg anser att en fördjupad kartläggning av balkonger, fasader och fönster samt avlopp och därenering behövde utföras.

Det arbetet pågår inför åtgärdsplanering kommande år och kommer att finansieras med nya lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 347 och under året har det tillkommit 30 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 334.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	211	203	167	176	157
Skuldsättning, kr/kvm	1 232	1 066	1 085	1 108	1 134
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	128	115	109	119	114
Driftskostnad, kr/kvm	431	406	416	383	391
Årsavgifter, kr/kvm	639	621	603	585	568
Totala intäkter, kr/kvm	674	635	615	591	583
Nettoomsättning, tkr	12 556	11 771	11 402	11 059	10 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 197	-6 259	1 167	856	-239
Soliditet, %	13	31	42	40	38

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 708 644	0	0	1 708 644
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 511 946	0	-7 918 560	593 386
S:a bundet eget kapital, kr	11 360 067	0	-7 918 560	3 441 507
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 614 416	-6 258 707	7 918 560	8 274 269
Årets resultat, kr	-6 258 707	6 258 707	-7 197 126	-7 197 126
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	355 709	0	721 434	1 077 143
S:a eget kapital, kr	11 715 776	0	-7 197 126	4 518 650

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 576 000 kr samt ianspråktagande skatt med 10 494 560 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	355 709
Årets resultat, kr	-7 197 126
Reservation till underhållsfond, kr	-2 576 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 494 560
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 077 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 077 143

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



Hsb Brf Soluret i Göteborg

		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 556 187	11 770 578
Övriga rörelseintäkter	Not 2	121 714	177 715
Summa rörelseintäkter		12 677 901	11 948 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 582 857	-7 129 056
Underhållskostnader	Not 4	-10 494 560	-9 403 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-525 183	-508 318
Personalkostnader	Not 6	-445 700	-356 996
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-674 675	-674 675
Summa rörelsekostnader		-19 722 975	-18 072 971
Rörelseresultat		-7 045 074	-6 124 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 932	41 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-174 984	-175 632
Summa finansiella poster		-152 052	-134 029
Årets resultat		-7 197 126	-6 258 707

7

**Hsb Brf Soluret i Göteborg****Balansräkning** **2022-06-30** **2021-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 23 622 932 24 296 527

Inventarier

Not 12 2 158 3 238

23 625 090 24 299 765*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 800 800

800 800

Summa anläggningstillgångar

23 625 890 **24 300 565****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 4 294 55 649

Övriga fordringar

Not 15 1 742 066 2 432 191

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 667 189 2 202 287

3 413 549 4 690 127

Kortfristiga placeringar

Not 17 6 500 000 8 500 000

Kassa och bank

10 223 12 098

Summa omsättningstillgångar

9 923 772 **13 202 224****Summa tillgångar****33 549 662** **37 502 789**

**Hsb Brf Soluret i Göteborg**

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 848 121	2 848 121
Underhållsfond	593 386	8 511 946
	<u>3 441 507</u>	<u>11 360 067</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 274 269	6 614 416
Årets resultat	-7 197 126	-6 258 707
	<u>1 077 143</u>	<u>355 709</u>
Summa eget kapital	4 518 650	11 715 776
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 19 307 477	16 120 697
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 866 220	3 919 220
Leverantörsskulder	1 504 677	1 108 399
Skatteskulder	23 925	36 475
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 2 759 325	3 080 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 569 388</u>	<u>1 521 428</u>
	<u>9 723 535</u>	<u>9 666 315</u>
Summa skulder	29 031 012	25 787 012
Summa Eget kapital och skulder	33 549 662	37 502 789

h



Hsb Brf Soluret i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Övriga komponenter	30 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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


Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 3 399 401 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



Hsb Brf Soluret i Göteborg

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 616 276	11 277 864
Hyror	783 180	790 420
Övriga intäkter	156 731	172 301
Bruttoomsättning	12 556 187	12 240 585
Avsatt till inre fond	0	-470 007
	12 556 187	11 770 578
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	121 714	177 715
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	120 914	118 107
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 522 863	2 330 230
Reparationer	681 331	779 520
El	291 709	289 366
Uppvärmning	1 554 581	1 303 590
Vatten	566 959	565 929
Sophämtning	354 184	334 832
Övriga avgifter	266 467	223 816
Förvaltningsarvoden	359 508	366 088
Tomträttsavgäld	627 896	627 827
Övriga driftskostnader	357 359	307 857
	7 582 857	7 129 056
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	288 026	11 750
VVS	306 398	0
El och tele	5 174 734	0
Transport	0	6 442 362
Byggnad utvändigt	915 948	1 315 374
Markytor	3 602 278	1 546 152
Utrustning	207 176	88 288
	10 494 560	9 403 926
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	429 574	412 554
Medlemsavgifter	89 100	89 100
Övriga externa kostnader	6 509	6 664
	525 183	508 318
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	117 100	95 300
Sammanträdesersättningar	42 400	45 289
Revisorsarvode	11 000	10 500
Löner och andra ersättningar	169 906	123 538
Sociala kostnader	104 544	81 619
Kurser och konferenser	750	750
	445 700	356 996
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	673 595	673 595
Inventarier	1 080	1 080
	674 675	674 675
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	22 932	41 603
	22 932	41 603
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	173 109	173 108
Övriga finansiella kostnader	1 875	2 524
	174 984	175 632
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-7 197 126	-6 258 707
Avsättning till underhållsfond	-2 576 000	-3 000 000
Disposition ur underhållsfond	10 494 560	9 403 926
Resultat efter underhållspåverkan	721 434	145 219



Hsb Brf Soluret i Göteborg

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	47 351 389	47 351 389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 351 389	47 351 389
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 054 862	-22 381 267
Årets avskrivningar	-673 595	-673 595
Utgående avskrivningar	-23 728 457	-23 054 862
Bokfört värde byggnader	23 622 932	24 296 527
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	23 622 932	24 296 527
Taxeringsvärde för 53:1-53:4		
Byggnad - bostäder	128 000 000	112 200 000
Byggnad - lokaler	1 419 000	1 264 000
	129 419 000	113 464 000
Mark - bostäder	54 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	1 133 000	1 182 000
	55 133 000	49 182 000
Taxeringsvärde totalt	184 552 000	162 646 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	35 817 000	35 817 000
Var av friggjorda	0	2 296 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	92 087	92 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 087	92 087
Ingående avskrivningar	-88 849	-87 769
Årets avskrivningar	-1 080	-1 080
Utgående avskrivningar	-89 929	-88 849
Bokfört värde	2 158	3 238
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBF	100	100
1 andel i Fonus	200	200
	800	800
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	14 106	65 461
Övriga kundfordringar	-9 812	-9 812
	4 294	55 649
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 605 247	2 413 375
Skattekonto	134 651	15 533
Övrigt	2 168	3 283
	1 742 066	2 432 191
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	389 121	380 666
Årsavgift NBPC, Kv 3	1 264 818	1 255 213
Avräkning NBPC	0	553 158
Upplupna intäkter	13 250	13 250
	1 667 189	2 202 287



Hsb Brf Soluret i Göteborg

Noter 2022-06-30 2021-06-30

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-11-30	2022-11-30	12 mån	0,30%	4 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-08-31	2022-08-31	12 mån	0,30%	2 500 000
					6 500 000
Fastränteplacering				6 500 000	8 500 000
				6 500 000	8 500 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	541071	0,86%	2024-12-01	4 471 714	56 004
Stadshypotek	547864	0,93%	2024-12-30	3 035 274	56 000
Stadshypotek	633406	0,57%	2023-12-01	1 008 000	0
Stadshypotek	633407	0,57%	2023-12-01	940 800	0
Stadshypotek	633410	0,57%	2023-12-01	1 059 795	0
Stadshypotek	633411	0,57%	2023-12-01	1 075 200	0
Stadshypotek	667315	0,79%	2025-04-30	1 542 140	27 216
Stadshypotek	675347	0,85%	2025-06-01	2 987 774	75 000
Stadshypotek	709088	0,96%	2024-10-30	1 335 000	76 000
Stadshypotek	709089	0,96%	2024-10-30	2 218 000	76 000
Stadshypotek	756693	1,13%	2023-03-30	3 500 000	0
				23 173 697	366 220

Nästa års amortering beräknas uppgå till 366 220
 Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 3 500 000
 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 3 866 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 307 477**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 342 597

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	62 039	2 640
Arbetsgivaravgifter	62 576	2 764
Mervärdesskatt	30 766	34 114
Inre fond	2 603 944	3 041 275
	2 759 325	3 080 793


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	24 690	15 150
Övriga upplupna kostnader	335 483	364 067
Avräkning NBF	29 661	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 179 254	1 142 212
	1 569 088	1 521 429

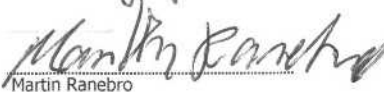
Göteborg 6/10 2022


 Elias Fransson


 Kim Jörgensen


 Kiraz Köse


 Kristina Lisovska


 Martin Ranebro

Vår revisionsberättelse har 10/10-22 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Leif Ivarsson
 Av föreningen vald revisor


 Fiola Rexhepi
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soluret i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

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 2022 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 revisionsd 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 revisorsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01–2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Göteborg den 10/10 2022



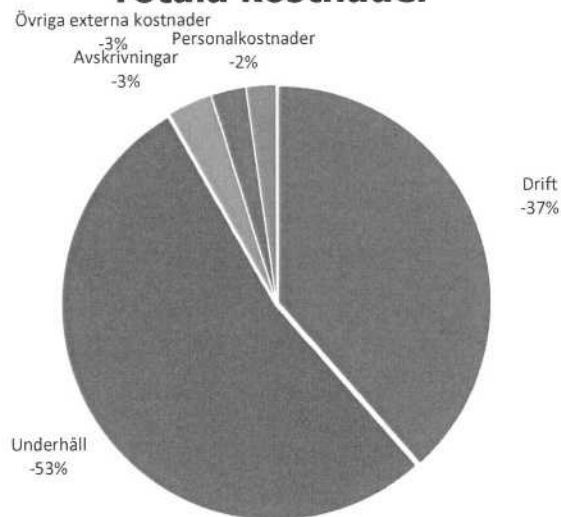
Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



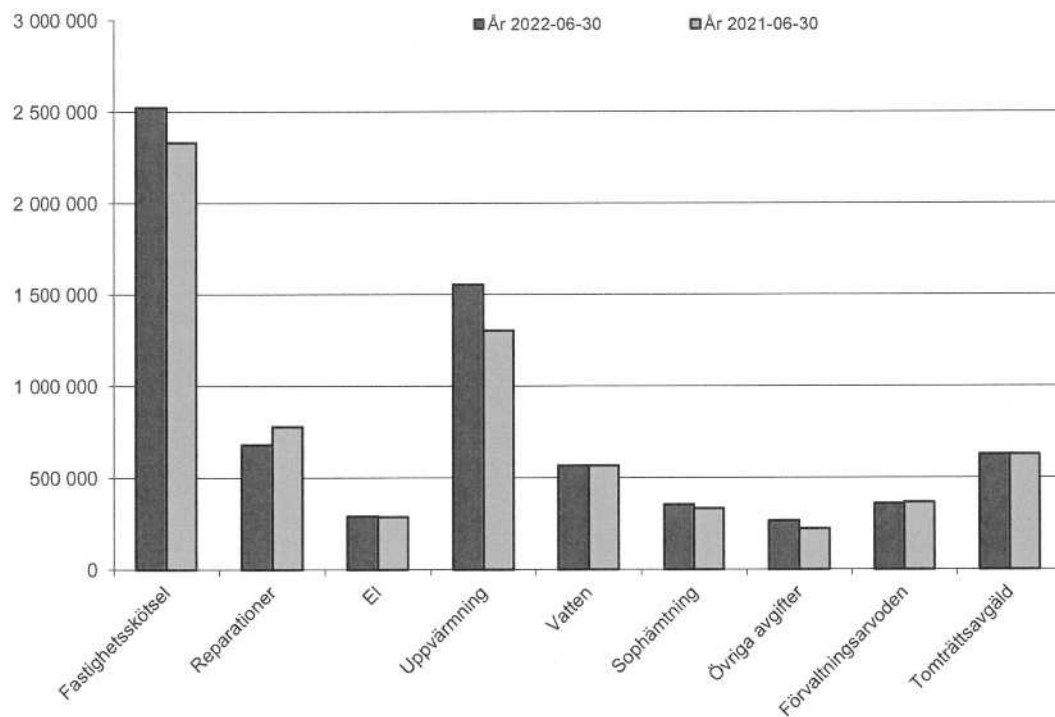
Leif Ivarsson
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Verksamhetsberättelse

Hissleverantören Vinga har att bekymra sig över kvaliteten på delar som inte håller måttet. De flesta av deras åtgärder går på garantin ännu. Var inte sena med att anmäla till dem om fel uppstår på hissarna oavsett tid på dygnet. Vi följer upp med statistik och konsulter.

Ordningen i cykelrummen är god utom i ett fall. Ett tjugotal gamla cykel/vrak som inte nyttjas, förvaras och tar upp plats för andra som önskar tillgång. Det måste själv/regleras.

Ordningen på, i och runt avfallsplatsen Vvg 9 fortsätter. Vi får återkommande böter för att ha lagt fel avfall i biobehållarna. Porslin, metall och plast ska inte dit. Släng det i de stora behållarna så minskar både straff och sopavgiften till Göteborgs stad. Hamnar hushållsavfallet bredvid tar fåglarna gärna tag i det och sedan sprids det för vinden på parkeringen.

Framtida utmaningar: Göteborgs stad har valt att säga upp nyttjandeaftalet för vår stora parkering och ytterligare 8 st inom NBPC. De förlängde inte avtalet med 40 år som det var tänkt. Det är väldigt oklart vad de anser sig behöva marken till. De ”avser att bygga på den i framtiden” enligt uppgifter vi fick höra i Mark och Miljödomstolen, dit vi överklagade via NBF. Framtida parkeringsytor kan säkert återfås av respektive drabbad förening, men till högre kostnad än idag. Den som väntar får se. Onekligen ingår det i en större vision. Den uppkomna situationen är minst sagt rörig. Ett ”Biskopsgården 2.0” ska malas fram via Byggnadsnämnden som administrerar hanteringen. Göteborgs stad erbjuder en översiktsplan och några framtida tankar i en alldeles ny översiktsplan. Läs den och begrund. Där blandas gammalt o nytt. Biskopsgården har i översiktsplanen delats in i samma tre delar precis som förr. Tanken nu är att man vill förtäta och bygga nytt på våra och andra tomma ytor. Där kan även alla innergårdar ingå inom hela NBF. Av någon tokig anledning anser de att Sommarvädersgatan och uppfarten till Friskväderstorget är eller borde bli ”en tom yta”. Då bygger de alltifrån radhus till torg där, om ingen anser det olämpligt.

Vi är inte emot stadsförändring, bara tveksamma till försämringar. Just sträckan mellan Molnvädersgatan och Badvädersgatan är extra kass att bygga nya huskroppar inom. De är ju inte direkt tomma och all ”förtätning” medför mindre utrymme och fler boende på mindre yta än förr. Sedan ska Sommarvädersgatan få flyttas närmare mot våra föreningar. Det lär ju drabba Lenväders och Önskevädersgatan. Det är samma stadsbyggnadsideal som finns längs Vågmästarplatsen mot Tuve och som ingen har råd att bo i som första lägenhet.

Kolla gärna planerna på <https://oversiktsplan.goteborg.se/> samt <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/hisingen/biskopsgarden/>.

Följ gärna den politiska debatten om nyttan av förtätning och begreppet trädgårdsstad.

Mvh Kim Jörgensen
ordf styrelsen Brf Soluret

Motioner 2022

Endast en inkom.

Den redigeras för ökad läsbarhet. Samtal har inletts med motionären om arbetsätt och metoder. Motionär RG bad styrelsen öka vaksamheten mot olovlig andrahandsuthyrning och ev ockerhyror i föreningen. Annonser på nätet utlovar våra lägenheter som hyresobjekt. Den kan lätt få pågå under vår radar

Svar: Onekligen talar HSB normalstadgar om en administrativ ordning för uthyrning som är enkel att runda. Styrelsen arbetar ständigt med den frågan. HSB centralt måste erbjuda mer draghjälp. Arbetsättet kostar tid och en del extra energi och behöver organiseras. Skatte-reglerna är till de uthyrandes fördel. Det är inte säkert att styrelsen får reda på alla fakta om hyressättning och annat som behövs inför beslut att godkänna ansökan.

Mvh Styrelsen Brf Soluret gnm Kim Jörgensen, ordförande



En av landets större lyftmaskiner kom upp från Lund. Över 20 ton takmaterial sattes på taket



Över 1400 m fjärrvärmerör grävdes ned och svetsades samman.