



ÅRSREDOVISNING 2023/2024

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 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
265	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 025
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	67
1	lokaler (hyresrätt)	753
13	garageplatser	221
185	p-platser	0
Totalt 465 objekt		19 066

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 74 st 2 rok, 102 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: Kristina Lisovska, Dragana Simoska, Elena Janeska och Cristina Mateus.

Styrelsen har under året hållit 10 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), Meharite Okbution, Slavco Simovski samt Nura Ali, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-08. På stämman deltog 18 medlemmar varav 16 röstberättigade .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-07-01 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 2024-05-13.

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 ett enas om gemensamma upphandlingar och intressen. Vi är övertygade att vi kommer längre tillsammans än var för sig i de gemensamma frågorna. För kommande år är det gemensamt avtal om tv/bredband/telefoni till låg avgift och med hyggliga prestanda samt Obligatorisk ventilationskontroll

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

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

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, även vårt bostadsområde och därmed en förväntad förtätning och utökad kommunal service. De kommer att lösa in avtalet på de två större parkeringsytor som Brf Soluret sitter på. Det kan ge en kommande engångsintäkt på ca 2,5 miljoner kr men med fortsatt högre fasta parkeringskostnader per plats. Tyvärr blir det kommunen som sätter hyran för ytorna tiden därefter. Risk finns att pengarna bara vänder i dörren på ett par år. 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.

För det gångna året höjdes inte de fasta hyran av p-platser och garagen. Under året bytte vi parkeringsövervakningsbolag. Hela 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 våra ökade intäkter. Då ägandet av tomterna är oklara vågar vi inte gå vidare med satsningar på laddplatser till elfordon.

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, ventilation, tätskikt i badrum, värme och ventilation samt på bärande väggar. Det gäller då främst kök och badrum. Obs att vanliga ytskiftsbyten 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 arbete. 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 o/e byggherren, beroende på orsak. Vid ägarbyte det ett bra skydd för den säljande parten att kunna intyga kvaliteten på utfört arbete.

Föreningen fortsätter kontrollera avloppsrör under källargolvet Rören kommer att infordras med reliningteknik i en kommande upphandling.

Våra källareförråd/matförråd ingår i alla medlemmars sk vårdnadsplikt enligt våra stadgar. Förrådets 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. Det avfall som uppstår får inte placeras i källargångarna, där de utgör en brandfara vid evakuering. Desutom får vi kalla in städfirmor för förstärkt rengöring varje år till onödigt hög kostnad. Hanteringen av föreningens containerinsatser för grovavfall mm blir besvärligare och dyrare för varje år.

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 .

Framtida satsningar riktas mot relining av avloppsrören, undersökning av ett antal balkongpartier samt vissa fasadarbeten. För detta krävs ställningsarbete och det måste planeras noga.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 332 och under året har det tillkommit 19 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 336.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	237	190	211	203	167
Skuldsättning, kr/kvm	1 644	1 691	1 232	1 066	1 085
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 739	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	152	129	128	115	109
Årsavgifter, kr/kvm	710	678	639	621	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	796	748	674	635	615
Nettoomsättning, tkr	13 815	13 261	12 556	11 771	11 402
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 995	2 014	-7 197	-6 259	1 167
Soliditet, %	21	15	13	31	40

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

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. . Nytt nyckeltal visas from 2023-2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2023 tom 2019-2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

Ökad yta: Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023-2024 beräknas även garage- samt förråds ytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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	1 002 544	0	544 345	1 546 889
S:a bundet eget kapital, kr	3 850 665	0	544 345	4 395 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	667 985	2 013 744	-544 345	2 137 384
Årets resultat, kr	2 013 744	-2 013 744	2 994 621	2 994 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 681 729	0	2 450 276	5 132 005
S:a eget kapital, kr	6 532 394	0	2 994 621	9 527 015

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 595 655 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	2 681 729
Årets resultat, kr	2 994 621
Reservation till underhållsfond, kr	-1 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	595 655
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 132 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 132 005
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 814 586	13 261 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 365 302	794 397
Summa Rörelseintäkter		15 179 888	14 055 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 979 049	-10 040 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 266	-178 612
Personalkostnader	Not 6	-421 878	-465 353
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-919 442	-970 090
Summa Rörelsekostnader		-11 542 636	-11 654 223
Rörelseresultat		3 637 252	2 401 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 832	41 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-746 463	-429 300
Summa Finansiella poster		-642 631	-387 732
Resultat efter finansiella poster		2 994 621	2 013 744
Resultat före skatt		2 994 621	2 013 744
Årets resultat		2 994 621	2 013 744

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 34 927 359 35 817 067

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 85 961 115 695

Summa Materiella anläggningstillgångar

35 013 320 35 932 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 800 800

Summa Finansiella anläggningstillgångar

800 800

Summa Anläggningstillgångar

35 014 120 35 933 562

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

113 208 34 128

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Not 12 440 479 247 085

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 1 692 015 2 146 798

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 1 676 972 1 659 392

Summa Kortfristiga fordringar

3 922 674 4 087 403

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 6 000 000 2 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

6 000 000 2 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

0 4 358

Summa Kassa och bank

0 4 358

Summa Omsättningstillgångar

9 922 674 6 591 761

Summa Tillgångar

44 936 794 42 525 323

BALANSRÄKNING

2024-06-30 2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 848 121	2 848 121
Fond för yttre underhåll	1 546 889	1 002 544
Summa Bundet eget kapital	4 395 010	3 850 665
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 137 384	667 985
Årets resultat	2 994 621	2 013 744
Summa Fritt eget kapital	5 132 006	2 681 729
Summa Eget kapital	9 527 016	6 532 394

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 482 545	25 266 212
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		10 482 545	25 266 212
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 867 462	6 530 015
Leverantörsskulder		365 275	293 273
Skatteskulder		43 113	32 207
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 286 028	2 402 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 365 355	1 468 398
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		24 927 233	10 726 716
Summa Skulder		35 409 778	35 992 928
Summa Eget kapital och skulder		44 936 794	42 525 323

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-302022-07-01
2023-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 637 252 2 401 476

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 919 442 970 090

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 919 442 970 090

Erhållen ränta 55 778 41 568

Erlagd ränta -728 201 -404 975

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 884 271 3 008 159

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -257 990 -167 915

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -155 193 -1 684 939

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -413 182 -1 852 854

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 471 089 1 155 306

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -13 277 762

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -13 277 762

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -446 220 8 622 530

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -446 220 8 622 530

Årets kassaflöde

3 024 869 -3 499 927

Likvida medel vid årets början 4 615 544 8 115 470

Likvida medel vid årets slut 7 640 413 4 615 544

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 3399401kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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, kortfristig likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 742 536	12 252 024
	Årsavgifter lokaler	59 712	57 408
	Hyror lokaler	225 000	253 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	564 000	542 858
	Hyror förbrukningsbaserad	28 104	28 104
	Övriga primära intäkter	195 234	126 916
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 814 586	13 261 302
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 814 586	13 261 302
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättning & GBG Stad för lokalanpassning	1 260 779	788 267
	Övriga sekundära intäkter	94 984	6 130
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 355 763	794 397
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 754 182	-3 353 426
	Reparationer	-1 648 255	-1 625 784
	Planerat underhåll	-595 655	-590 842
	El	-296 244	-290 283
	Uppvärmning	-1 905 902	-1 538 767
	Vatten	-697 055	-601 393
	Sophämtning	-457 179	-404 352
	Fastighetsförsäkring	-205 118	-184 298
	Kabel-TV och bredband	0	-11 640
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-459 100	-445 810
	Förvaltningsavtalskostnader	-344 211	-353 273
	Tomträttsavgäld	-616 148	-640 299
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 979 049	-10 040 168

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 870
	Administrationskostnader	-49 237	-34 651
	Extern revision	-25 750	-23 750
	Konsultkostnader	-94 311	-22 414
	Medlemsavgifter	-44 532	-89 118
	Föreningsverksamhet	-4 300	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 136	-810
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-222 266	-178 612
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-187 300	-174 700
	Revisionsarvode	-11 300	-11 300
	Löner och övriga ersättningar	-124 295	-164 626
	Sociala avgifter	-98 983	-107 177
	Övriga personalkostnader	0	-7 550
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-421 878	-465 353
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-889 708	-940 356
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-29 734	-29 734
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-919 442	-970 090
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-744 913	-425 599
	Övriga räntekostnader	-1 550	-3 701
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-746 463	-429 300

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 038 879	47 351 389
	Årets investeringar	0	13 134 491
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-4 447 001
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	56 038 879	56 038 879
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 221 812	-23 728 457
	Årets avskrivningar	-889 708	-940 356
	Omklassificeringar	0	4 447 001
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-21 111 520	-20 221 812
	Utgående redovisat värde	34 927 359	35 817 067
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 419 000	1 419 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 133 000	1 133 000
	Summa	184 552 000	184 552 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	35 817 000	35 817 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	235 358	92 087
	Årets investeringar	0	143 271
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	235 358	235 358
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-119 663	-89 929
	Årets avskrivningar	-29 734	-29 734
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-149 397	-119 663
	Utgående redovisat värde	85 961	115 695
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i NBF	100	100
	Ingående värde andel i Fonus	200	200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	800	800

Not 12	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordran hos NBF	440 479	247 085
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	440 479	247 085
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 640 413	2 111 186
	Övriga fordringar	51 602	35 612
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 692 015	2 146 798
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	48 054	22 028
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 628 918	1 637 364
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 676 972	1 659 392
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	2 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	2 500 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	1 075 200	0
Stadshypotek	3,74%	2026-03-30	4 443 750	45 000
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	1 059 795	0
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	1 008 000	0
Stadshypotek	4,68%	2025-09-30	2 000 000	0
Stadshypotek	4,68%	2025-06-30	2 500 000	0
Stadshypotek	3,94%	2025-03-30	3 465 000	35 000
Stadshypotek	0,96%	2024-10-30	2 066 000	76 000
Stadshypotek	0,96%	2024-10-30	1 183 000	76 000
Stadshypotek	0,86%	2024-12-01	4 359 706	56 004
Stadshypotek	0,93%	2024-12-30	2 923 274	56 000
Stadshypotek	0,79%	2025-04-30	1 487 708	27 216
Stadshypotek	0,85%	2025-06-01	2 837 774	75 000
Stadshypotek	3,87%	2026-12-01	940 800	0
			31 350 007	446 220

Långfristig del	10 482 545
Nästa års amortering av långfristig skuld	45 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 822 462
Kortfristig del	20 867 462
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	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

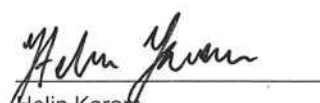
Övriga skulder		
Momsskuld	44 400	33 390
Källskatt	5 849	5 677
Inre fond	2 188 926	2 321 952
Övriga kortfristiga skulder	46 853	41 805
Summa Övriga skulder	2 286 028	2 402 824

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-06-30

2023-06-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 172 076	1 144 761
Upplupna räntekostnader	67 277	49 015
Övriga upplupna kostnader	126 002	274 622
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 365 355	1 468 398

Göteborg 12/10 2024
Dragana Simovska
Alexander Karlsson Roslind
Kim Jörgensen
Kristina Lisovska
Martin RanebroVår revisionsberättelse har ~~15~~ ¹⁰ -10-24 avgivits beträffande denna årsredovisning
Leif Ivarsson
Av föreningen vald revisor
Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 står något i årsredovisningen.

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 2023-07-01-2024-06-30.

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 2024 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 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. 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 2023-07-01-2024-06-30 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 den 12 / 10 2024


Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Leif Ivarsson
Av föreningen vald revisor

Styrelsens påminnelser om en bättre ordning avseende:

Ansökan om tillstånd vid renovering av lägenhet			
Datum för ansökan	BRFS	Sökandens namn	
Adress	Lejt	E-postadress	Mobilnummer
Vilket/vilka rum berörs		Byggnadsreparer samt kontaktpersoner	
Kort beskrivning av det arbete som skall utföras. Ange även vilka ingrepp som skall göras på: Vattenledningar, Elledningar, Värmeledningar, Avlopp i kök o badrum, Tätskikt och badrumsgolv/vägg, Ventilation/Spiskåpa. Detta skall anges noggrant.			
Bifoga Byggares offert- arbetsbeskrivning samt skisser/ritningar.			
OBS: Vid arbete med tätskikt måste korrekt ventilation säkerställas. Vid byte av spiskåpa skall rätt modell installeras.			
Planerat startdatum för arbete	Beräknat slutdatum		
Beräknad tid för gy vattenavstängning			
Övriga uppgifter som kan vara av väsentlig betydelse			
Ska avlämnas vid ena entrén och i närstående entré minst fem dagar före planerat startdatum. Kontaktnummer			

Sedan januari 2023 är det ett **lagkrav** att boende i bostadsrätter ansöker om styrelsens tillstånd **inför** ombyggnation i vissa sammanhang.

Underlaget/Blanketten kan laddas ned på HSB.se eller tillsändas er från vår expedition.

Var ute i god tid om din ombyggnation leder till ingrepp på föreningens ansvar för Vattenledningar, Elledningar, Värmeledningar, Avlopp i kök o badrum, Friskluft/Ventilation/Spiskåpa, Tätskikt i badrum och badrumsgolv samt ingrepp i bärande väggar. Detta skall anges noggrant.

Bifoga Byggares offert arbetsbeskrivning samt skiss/ritningar. Dokumentera själv arbetets gång.

Vid byte av spiskåpa skall rätt modell installeras.

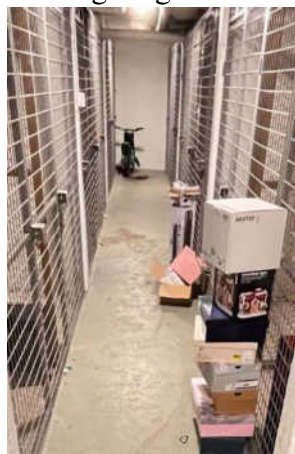
Som sagt detta tillstånd gäller inte vanlig tapetsering eller ommålning.

Kravet är att arbete som utförs ska vara ”fackmässigt”, oavsett om man gör dem själv eller av någon annan. Styrelsen eller dess ombud måste få en chans att samtala om ansökan.

Det finns spår av asbesttätningar i gamla rördragningar på toaletter. Det går dolda el och vattenledningsrör i våra väggar o golv till elementen (vilket vi märkte under elrenoveringsarbetet 2022). Gamla ritningar har brister och byggfusk/genvägar fanns redan på 50 talet. Styrelsen kan kontrollera och återkomma till medlem före och under bygget. Vid behov finns teknik att röntga väggar för spårning av indragna el och vattenledningar

Tanken med detta är att skydda föreningen från framtida kostnader pga felaktigt utfört arbete. Där blir byggherren/byggfirman viktig. De ska kunna visa kompetens- och behörighetsbevis för våtrum, elarbeten samt giltiga F-skattebevis. De ska ha ansvarsförsäkringar och samtliga medarbetare ska vara anställda med arbetsskadeförsäkring och pensionsavtal. Det ger ordning.

Ordningsfråga 2: **Avfallshantering** vid entréer och avfallsplatser och prylar i källarkorridorer.



Grovavfall ska köras till återvinningscentralerna i Göteborg av enskilda medlemmar. Cyklar fastsatta i källargångar utgör hinder vid brandutryckning.

Avfall ska i molokerna, inte läggas på utsidan. Inte heller knös ned i våra röda avfallsbehållare vid entréerna. Avfallet lockar till sig fåglar och råttor som sprider ut det. Onödigt mycket pengar går att justera för dessa felaktiga hanteringar. Området får dåligt rykte.

Ordningsfråga 3: **Cykel- och barnvagnsrum**. Det förvaras för mycket gamla cyklar och leksaker som inte längre används. De tar upp plats för de som aktivt behöver platsen. Förvara oanvända leksaker i källarne eller släng dem om de är trasiga.

Med dessa sedanliga glosor ber styrelsen er att bidra med er hjälp under vår kommande **Obligatoriska Ventilations Kontroll** så mätgubbarna kommer in. Det kan ta fem minuter. Begär de åtgärder eller justeringar ska de genomföras. Vanligtvis gäller det åtgärder vid felaktiga spisfläktar som ersatt våra spiskåpor. Spisfläktar har egna motorer som blåser stekos upp i husets ventilation. Samtidigt har vi utsugsfläktar på taket som blir tokiga på obalansen. Därefter har vi att **relina** våra avloppsrör längs med husens bottenplattor. Det arbetet är något försenat pga leverantörsstrul. Det var detta året så tack från styrelsen Brf Soluret.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvätmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister,
5. insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
15. brandvarnare, samt
16. elburen golvvärme och handduktork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgelse eller enligt lag.

§ 32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr samt i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket.

§ 37 INGREPP I LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

Utdrag från Bostadsrättslagens 7 kap

BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR FÖR LÄGENHETENS SKICK

2 §

Är lägenheten, när den ska tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten.

Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

4 §

Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

12 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.