

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Solrosen i Molkom  
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**196 kr/kvm**



**ENERGIKOSTNAD**  
**250 kr/kvm**



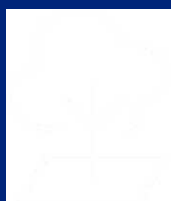
**SKULDSÄTTNING**  
**1368 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**2%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**250 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSVIGT**  
**727 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom

Org nr 769625-5434

2019-01-01 - 2019-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Molkom får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med tre fastigheter, Molkom 1:365, Molkom 1:346 och Molkom 1:335. De stod färdigställda år 1953, 1957 och 1960. Fastigheterna består av 64 bostäder på totalt 3 790,5 m<sup>2</sup> med adresserna Vadmansvägen 11 A-C, Tennisvägen 1 A-B och Tennisvägen 3 A-B. Föreningen har även 3 st uthyrningslokaler på 84 m<sup>2</sup>, 22 st bilplatser samt 6 st garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningar ha antagit normalstadgar 2011 för HSB:s Bostadsrättsföreningar version 5 med anpassning i §11 Insatser och årsavgifter samt §27 Fonder.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga ledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Ditte Larsen	ordförande	
Carina Hansson	vice ordförande	i tur att avgå
Ann-Catrine Martinsson	sekreterare	i tur att avgå
Magdalena Persson	vice sekreterare	
Anna Hägg	ledamot	
Jadwiga Trautman	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Ditte Larsen, Carina Hansson, Magdalena Persson och Ann-Catrine Martinsson, två i förening.

*Valberedning:* Vakant. Styrelsen har i uppdrag att hitta nya personer.



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom

Org nr 769625-5434

*Revisorer:* Föreningen har en revisor utsedd av HSB Riksförbund. Enligt stadgarna ska det även finnas en förtroendevald revisor, men en sådan saknas.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Ditte Larsen har varit intern förvaltare/vicevärd under året.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Fr.o.m. 1 januari 2020 har föreningen en likvärdig försäkring hos Folksam.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning Fastighetsskötsel
Fortum Ellevio	El och nät
Molkom Biovärme	Fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
Telia	Kabel-TV
Securitas	Bevakning
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

*Tidigare års större underhåll:* Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>		<u>År</u>
Byte av fönster	2 905 tkr	2014
Byte av tak	1 270 tkr	2014
Renovering fasader	1 645 tkr	2014
	<u>5 820 tkr</u>	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadgeenlig:* Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har ägt rum under 2019.

*Reparationer:* Inga större reparationer har utförts under året.

*Underhåll:* Under året har dränering gjorts på Vadmansvägen. I samband med detta upptäcktes ett oljeläckage som medförde att en oljesanering fick göras, kostnad 2 514 tkr. Man har varit i kontakt med försäkringsbolaget i samband med att läckagen uppstod men de har inte gått med på någon ersättning.

*Kommande underhåll:* Fortsatt arbete med mark och asfaltering av parkeringsplatser, kostnad ca 2,5 mkr. För detta kommer nya lån att tas.

*Underhållsplan:* Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2013-06-24 av HSB. Den uppdaterades senast 2018-11-15.



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom

Org nr 769625-5434

**Årsavgifter:** Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 727 kr/m<sup>2</sup> och är oförändrad från föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning på 2% för avgifter för år 2020. Månadsavgiften innefattar värme och vatten. En avgift för Kabel-TV på 80 kr tillkommer. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

**Lån:** Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 299 689 kr. Under året har föreningen amorterat 53 644 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 100 år.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 64 st varav röstberättigade medlemmar 61 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

### Flerårsöversikt (tkr)

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 972	2 971	2 894	2 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 001	713	615	809
Soliditet, %	27%	41%	36%	32%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	727	727	706	706
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	1 368	1 382	1 395	1 409
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	508	406	409	442

### Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlemsinsatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 135	3 600 562	44 659	712 634
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			712 634	-712 634
Avsättning framtida underhåll enligt plan		200 000	-200 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-2 594 429	2 594 429	
Årets resultat				-2 001 144
Belopp vid årets utgång	147 135	1 206 133	3 151 721	-2 001 144

## Resultatdisposition

Från och med år 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	757 293
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	2 594 429
Avsättning till underhållsfonden*	-200 000
Årets resultat	-2 001 144
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>1 150 579</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Balanserat resultat överföres i ny räkning</b>	<b>1 150 579</b>
---	------------------

\*Avsättningen till yttre fond följer underhållsplan exkl stammar.

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 972 335	2 971 449
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 972 335</b>	<b>2 971 449</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-1 697 882	-1 369 573
Övriga externa kostnader	Not 4	-182 477	-329 820
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 594 429	-80 125
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-230 114	-204 908
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 950	-173 301
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 870 852</b>	<b>-2 157 727</b>

**Rörelseresultat** **-1 898 517** **813 723**

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 456	3 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 083	-104 752
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 627</b>	<b>-101 088</b>

**Resultat efter finansiella poster** **-2 001 144** **712 634**

**Årets resultat** **-2 001 144** **712 634**



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	6 898 185	7 064 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 898 185</b>	<b>7 064 135</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

<b>6 898 685</b>	<b>7 064 635</b>
------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		9 656	9 454
Aktuell skattefordran	Not 10	0	2 173
Övriga kortfristiga fordringar		255	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	69 036	63 041
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 947</b>	<b>74 683</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 009 541	1 006 086
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 009 541</b>	<b>1 006 086</b>

#### Kassa och bank

Bank	Not 13	1 321 747	2 779 280
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 321 747</b>	<b>2 779 280</b>

### Summa omsättningstillgångar

<b>2 410 235</b>	<b>3 860 048</b>
------------------	------------------

### Summa tillgångar

<b>9 308 920</b>	<b>10 924 683</b>
------------------	-------------------





<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	147 135	147 135
Fond för yttre underhåll	1 206 133	3 600 562
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 353 268</b>	<b>3 747 697</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 151 723	44 660
Årets resultat	-2 001 144	712 634
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 150 579</b>	<b>757 294</b>

### Summa eget kapital

<b>2 503 847</b>	<b>4 504 991</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 246 045	5 299 689
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 246 045</b>	<b>5 299 689</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	53 644	53 644
Medlemmarnas inre fond	Not 15	492 493	525 410
Leverantörsskulder		456 191	167 533
Aktuell skatteskuld	Not 16	12 640	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 745	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	541 315	372 516
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 559 028</b>	<b>1 120 003</b>

### Summa skulder

<b>6 805 073</b>	<b>6 419 692</b>
------------------	------------------

### Summa eget kapital och skulder

<b>9 308 920</b>	<b>10 924 683</b>
------------------	-------------------



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av liniärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av liniärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

3 548 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.



## Noter

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
	Arsavgifter bostäder	2 757 428	2 757 428
	Hysesintäkt lokaler	15 690	15 540
	Hysesintäkt garage och bilplatser	74 614	73 798
	Hysesintäkt övrigt	300	810
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	52 000	52 000
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	49 920	49 920
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 526	11 817
	Ovriga fakturerade kostnader	221	214
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	12 636	9 922
		<b>2 972 335</b>	<b>2 971 449</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-54 940	-29 237
	El	-122 460	-119 115
	Uppvärmning	-727 193	-473 081
	Vatten	-120 090	-120 130
	Renhållning	-72 783	-72 812
	Bevakningskostnader	-3 112	0
	TV, bredband, iptelefoni	-57 312	-54 382
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-420 967	-413 146
	Försäkringar	-48 204	-46 229
	Fastighetsskatt	-42 817	-23 165
	Ovriga driftskostnader	-28 004	-18 276
		<b>-1 697 882</b>	<b>-1 369 573</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 307	-15 013
	Förvaltningskostnader	-120 377	-117 684
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 432	-9 413
	Föreningsverksamhet	-415	-3 568
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 218	-14 089
	Konsulter	-2 888	-116 851
	Förbrukningsinventarier	0	-7 989
	Medlemsavgifter HSB	-30 200	-30 200
	Stämma och styrelse	-932	-2 305
	Arrende, hyra, leasing	-12 708	-12 708
		<b>-182 477</b>	<b>-329 820</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt	-80 438	0
	Underhåll mark och utemiljö	-2 513 991	-25 125
	Underhåll övrigt	0	-55 000
		<b>-2 594 429</b>	<b>-80 125</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-145 441	-122 856
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-6 150	0
	Sociala avgifter	-42 523	-40 577
		<b>-230 114</b>	<b>-204 908</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-162 380	-169 731
	Markanläggningar	-3 570	-3 570
		<b>-165 950</b>	<b>-173 301</b>



Not 8	Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2059			
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		12 651 626	12 651 626		
	Ingående anskaffningsvärde mark		78 255	78 255		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		444 753	444 753		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>13 174 634</b>	<b>13 174 634</b>		
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader		-5 690 736	-5 521 005		
	Årets avskrivningar byggnader		-162 380	-169 731		
	Ingående avskrivningar markanläggningar		-419 763	-416 193		
	Årets avskrivningar markanläggningar		-3 570	-3 570		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-6 276 449</b>	<b>-6 110 499</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>6 898 185</b>	<b>7 064 135</b>		
	Bokförda värden byggnader		6 798 510	6 960 890		
	Bokförda värden mark		78 255	78 255		
	Bokförda värden markanläggningar		21 420	24 990		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>		Molkom 1:335, Molkom 1:346, Molkom 1:365			
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1953, 57, 60	9 952 000	2 663 000	12 615 000	8 204 000
	Lokaler		146 000	12 000	158 000	196 000
			<b>10 098 000</b>	<b>2 675 000</b>	<b>12 773 000</b>	<b>8 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB		500	500		
<b>Not 10</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran		0	2 173		
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring		50 855	48 204		
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		0	2 537		
	Förutbetald kabel-TV och bredband		15 004	12 300		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 177	0		
			<b>69 036</b>	<b>63 041</b>		
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	SBAB		<b>Räntesats</b> 0,30%	<b>Konv.datum</b> löpande	1 009 541	1 006 086
<b>Not 13</b>	<b>Bank</b>					
	Swedbank		1 321 747	2 779 280		

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,95%	2020-02-13	613 166	0
Stadshypotek		2,22%	2023-01-30	867 438	9 304
Stadshypotek		1,95%	2020-02-13	975 245	10 804
Stadshypotek		3,04%	2024-01-30	883 798	9 184
Stadshypotek		1,70%	2020-07-30	77 968	832
Stadshypotek		1,95%	2020-03-09	227 447	2 540
Stadshypotek		1,95%	2020-03-09	238 045	5 952
Stadshypotek		1,40%	2020-01-30	1 416 582	15 028
				<b>5 299 689</b>	<b>53 644</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>5 246 045</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	214 576
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 031 469
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	7 233 115	7 233 115
varav i eget förvar	0	182 670
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 233 115</b>	<b>7 233 115</b>

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	525 410	551 015
Uttag	-32 917	-25 605
	<b>492 493</b>	<b>525 410</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	12 640	0
-----------------------------	--------	---

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	2 745	900
-----------------------	-------	-----

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

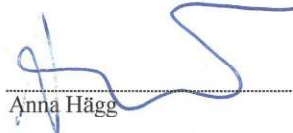
Upplupna löner och arvoden	57 638	34 577
Upplupna sociala avgifter	15 991	11 354
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	146 019	0
Upplupna räntekostnader	15 787	15 672
Upplupen revision	9 307	9 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	296 573	281 755
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 033
	<b>541 315</b>	<b>372 516</b>

Molkom 29/4 2020

  
Ditte Larsen

  
Ann-Catrin Martinsson

  
Carina Hansson


  
Anna Hägg

  
Jadwiga Trautman

  
Magdalena Persson

  
Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-08

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom, org.nr 769625-5434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 på 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 8 15 2020



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## ORDLISTA

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

**RESULTATRÄKNINGEN:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

**AVSKRIVNINGAR:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:** Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

**BALANSRÄKNINGEN:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**KASSA OCH BANK:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

**SKULDER:** Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

**FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**STÄLLDA PANTER:** Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

**ANSVARSFÖRBINDELSER:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**LIKVIDITET:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.