

# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

# HSB Brf Solrosen i Molkom



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**218 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**1995 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**3%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**205 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.



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**742 kr/kvm**

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



## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom

Org nr 769625-5434

2020-01-01 - 2020-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Molkom får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 18 juni 2020. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga ledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Ditte Larsen	ordförande	i tur att avgå
Magdalena Persson	sekreterare	i tur att avgå
Anna Hägg	vice sekreterare	i tur att avgå
Jadwiga Trautman	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Ditte Larsen, Magdalena Persson, Anna Hägg och Jadwiga Trautman, två i förening.

*Valberedning:* Består av styrelsen med ordförande som sammankallande.



*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 Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

*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
Folksam		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 2020.

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

*Underhåll*: Fortsatt dränering har gjorts på Vadmansvägen. Plantering och ny asfalt på hela området samt lekplatser och uteplatser.

*Kommande underhåll*: Tak är planerat att åtgärdas 2023-2024. Tvätt av tak 2021 samt rensning av stuprännor.

*Underhållsplan*: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2013-06-24 av HSB. Den uppdaterades senast 2020-09-30.



*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 742 kr/m<sup>2</sup> och är en höjning med 2% från föregående år. Styrelsen har beslutat om en oförändrad avgift för år 2021. Månadsavgiften innefattar värme och vatten. En avgift för Kabel-TV på 80 kr tillkommer. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrätts-havaren direkt till leverantören.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 728 895 kr. Under året har föreningen ökat sina lån med 2 540 000 kr. Amortering har gjorts med 110 794 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 70 år.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 (7) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 62 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	3 040	2 972	2 971	2 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 577	-2 001	713	615
Soliditet, %	neg	27%	41%	36%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	742	727	727	706
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	1 995	1 368	1 382	1 395
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	434	508	406	409

**Eget Kapital**

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	147 135	1 206 133	3 151 721	-2 001 144
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-2 001 144	2 001 144
Avsättning framtida underhåll enligt plan		75 000	-75 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 281 133	1 281 133	
Årets resultat				-2 577 220
Belopp vid årets utgång	147 135	0	2 356 712	-2 577 220

**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	1 150 577
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 281 133
Avsättning till underhållsfonden*	-75 000
Årets resultat	-2 577 220
<b>Summa fritt eget kapital att behandlas av stämman</b>	<b>-220 509</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat underskott överföres i ny räkning	-220 509
--	----------

\*Avsättningen till yttre fond följer underhållsplan.

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 039 707	2 972 335
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 039 707</b>	<b>2 972 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 502 880	-1 697 882
Övriga externa kostnader	Not 4	-366 541	-182 477
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 249 743	-2 594 429
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 910	-230 114
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 849	-165 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 466 922</b>	<b>-4 870 852</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 427 216</b>	<b>-1 898 517</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		94	3 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 098	-106 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150 004</b>	<b>-102 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 577 220</b>	<b>-2 001 144</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 577 220</b>	<b>-2 001 144</b>



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8, 13	6 727 336	6 898 185
	<u>6 727 336</u>	<u>6 898 185</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****6 727 836**      **6 898 685**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0      9 656

Övriga kortfristiga fordringar

0      255

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10      72 777      69 036

**Summa kortfristiga fordringar****72 777**      **78 947**

#### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11      9 635      1 009 541

**Summa kortfristiga placeringar****9 635**      **1 009 541**

#### *Kassa och bank*

Bank

Not 12      1 780 581      1 321 747

**Summa kassa och bank****1 780 581**      **1 321 747****Summa omsättningstillgångar****1 862 993**      **2 410 235****Summa tillgångar****8 590 828**      **9 308 920**





Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	147 135	147 135
Fond för yttre underhåll	0	1 206 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>147 135</b>	<b>1 353 268</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 356 712	3 151 723
Ansamlad förlust	-2 577 220	-2 001 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-220 508</b>	<b>1 150 579</b>

### Summa eget kapital

	<b>-73 373</b>	<b>2 503 847</b>
--	----------------	------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 507 736	5 246 045
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 507 736</b>	<b>5 246 045</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 221 159	53 644
Medlemmarnas inre fond	Not 14	442 327	492 493
Leverantörsskulder		86 283	456 191
Aktuell skatteskuld	Not 15	14 208	12 640
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 570	2 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	388 918	541 315
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 156 465</b>	<b>1 559 028</b>

### Summa skulder

	<b>8 664 201</b>	<b>6 805 073</b>
--	------------------	------------------

### Summa eget kapital och skulder

	<b>8 590 828</b>	<b>9 308 920</b>
--	------------------	------------------



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlämnas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

### 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 linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 812 508	2 757 428
	Hysesintäkt lokaler	16 440	15 690
	Hysesintäkt garage och bilplatser	74 097	74 614
	Hysesintäkt övrigt	360	300
	Årsavgift värme	52 000	52 000
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	61 440	49 920
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 646	9 526
	Övriga fakturerade kostnader	0	221
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	12 216	12 636
		<b>3 039 707</b>	<b>2 972 335</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-16 754	-54 940
	El	-84 142	-122 460
	Uppvärmning	-574 869	-727 193
	Vatten	-133 382	-120 090
	Renhållning	-72 415	-72 783
	Bevakningskostnader	-2 891	-3 112
	TV, bredband, iptelefoni	-67 757	-57 312
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-422 023	-420 967
	Försäkringar	-50 855	-48 204
	Fastighetsskatt	-39 425	-42 817
	Övriga driftskostnader	-38 367	-28 004
		<b>-1 502 880</b>	<b>-1 697 882</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 318	-9 307
	Förvaltningskostnader	-115 291	-120 377
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 798	-3 432
	Föreningsverksamhet	-988	-415
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 862	-2 218
	Konsulter	-179 322	-2 888
	Medlemsavgifter HSB	-30 200	-30 200
	Stämma och styrelse	-1 054	-932
	Arrende, hyra, leasing	-12 708	-12 708
		<b>-366 541</b>	<b>-182 477</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-80 438
	Underhåll mark och utemiljö	-3 249 743	-2 513 991
		<b>-3 249 743</b>	<b>-2 594 429</b>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-101 824	-145 441
	Löner för anställda	-6 375	0
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	0	-6 150
	Sociala avgifter	-32 711	-42 523
		<b>-176 910</b>	<b>-230 114</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-167 279	-162 380
	Markanläggningar	-3 570	-3 570
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-170 849</b>	<b>-165 950</b>



<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2059			
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 853 116	-5 690 736		
Årets avskrivningar byggnader		-167 279	-162 380		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-423 333	-419 763		
Årets avskrivningar markanläggningar		-3 570	-3 570		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-6 447 298</b>	<b>-6 276 449</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>6 727 336</b>	<b>6 898 185</b>		
Bokförda värden byggnader		6 631 231	6 798 510		
Bokförda värden mark		78 255	78 255		
Bokförda värden markanläggningar		17 850	21 420		
<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, 1957, 1960	9 952 000	2 663 000	12 615 000	12 615 000
Lokaler		146 000	12 000	158 000	158 000
		<b>10 098 000</b>	<b>2 675 000</b>	<b>12 773 000</b>	<b>12 773 000</b>
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		54 364	50 855		
Förutbetald kabel-TV och bredband		18 413	15 004		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	3 177		
		<b>72 777</b>	<b>69 036</b>		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga placeringar</b>					
SBAB	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
	0,30%	löpande			
			9 635		
			1 009 541		
<b>Not 12 Bank</b>					
Swedbank		1 780 581	1 321 747		

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,22%	2023-01-30	858 134	9 304
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	1 026 375	31 500
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	733 125	22 500
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	723 350	22 200
Stadshypotek		3,04%	2024-01-30	874 198	9 184
Stadshypotek		1,65%	2021-07-30	77 136	832
Stadshypotek		1,75%	2023-01-30	1 401 554	15 028
Stadshypotek		2,20%	2021-02-15	964 441	10 804
Stadshypotek		2,20%	2021-02-15	613 166	0
Stadshypotek		2,20%	2021-03-09	224 907	2 540
Stadshypotek		2,20%	2021-03-09	232 093	5 952
				<b>7 728 479</b>	<b>129 844</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>5 507 736</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,04%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	519 376
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 079 259
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	7 852 585	7 233 115
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 852 585</b>	<b>7 233 115</b>

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	492 493	525 410
Uttag	-50 166	-32 917
	<b>442 327</b>	<b>492 493</b>

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	14 208	12 640
-----------------------------	--------	--------

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**


Personalens källskatt	900	2 745
Övriga kortfristiga skulder	2 670	0
	<b>3 570</b>	<b>2 745</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	31 174	57 638
Upplupna sociala avgifter	10 101	15 991
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	121 689	146 019
Upplupna räntekostnader	17 024	15 787
Upplupen revision	9 500	9 307
Förutbetalda årsavgifter och hyror	199 430	296 573
	<b>388 918</b>	<b>541 315</b>

Molkom 15 / 4 2021

  
Ditte Larsson


  
Anna Hägg

  
Jadwiga Trautman

  
Magdalena Persson

  
Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-20

  
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 2020.

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 2020 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 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 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 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 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, förfälskning, 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 fasta 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 och 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 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser 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 2014-2021



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor