

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF Solrosen i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF Solrosen i Molkom

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom

Org nr 769625-5434

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Molkom får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 m² med adresserna Vadmansvägen 11 A-C, Tennisvägen 1 A-B och Tennisvägen 3 A-B. Föreningen har även 3 st uthyrningslokaler på 84 m², 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 13 juni 2018. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Dessutom har en extra stämma hållits den 12 mars 2018 för att ta beslut om nya stadgar. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med vice ordförande som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Ditte Larsen	ordförande	i tur att avgå
Carina Hansson	vice ordförande	
Ann-Catrine Martinsson	sekreterare	
Magdalena Persson	ledamot	i tur att avgå
Anna Hägg	ledamot	i tur att avgå
Jadwiga Trautman	suppleant	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.



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.

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
	5 820 tkr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har ägt rum den 7 november 2018.

Reparationer: Inga större reparationer har utförts under året.

Underhåll: Under året har motorvärmastolpar bytts ut till en kostnad av 55 tkr.

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

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 727 kr/m² och är en höjning med 3% från föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2019. Månadsavgiften innefattar värme och vatten. En avgift för Kabel-TV på 65 kr tillkommer. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.



Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 353 333 kr. Under året har föreningen amorterat 53 644 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 100 år.

Föreningen har begärt offert för renovering av utemiljö till en kostnad av ca 2 mkr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 (9) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 61 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 971	2 894	2 883	2 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	713	615	809	633
Soliditet, %	41%	36%	32%	26%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	727	706	706	706
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	1 382	1 395	1 409	1 423
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	406	409	442	456

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 135	3 196 909	-166 476	614 789
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			614 789	-614 789
Avsättning framtida underhåll enligt plan		483 778	-483 778	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-80 125	80 125	
Årets resultat				712 634
Belopp vid årets utgång	147 135	3 600 562	44 659	712 634

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	448 313
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	80 125
Avsättning till underhållsfonden*	-483 778
Årets resultat	712 634
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	757 293

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	757 293
--	---------

*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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 971 449	2 894 468
Summa rörelseintäkter		2 971 449	2 894 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 369 573	-1 368 316
Övriga externa kostnader	Not 4	-329 820	-199 031
Underhåll enligt plan		-80 125	-243 063
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-204 908	-181 071
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-173 301	-173 301
Summa rörelsekostnader		-2 157 727	-2 164 781
Rörelseresultat		813 723	729 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 664	2 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 752	-116 677
Övriga finansiella poster	Not 7	0	-644
Summa finansiella poster		-101 088	-114 898
Resultat efter finansiella poster		712 634	614 789
Årets resultat		712 634	614 789

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 8	7 064 135	7 237 436
	<u>7 064 135</u>	<u>7 237 436</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

7 064 635	7 237 936
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Aktuell skattefordran

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	9 454	1 300
Not 10	2 173	0
	15	7 969
Not 11	<u>63 041</u>	<u>116 376</u>
	74 683	125 645

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	<u>1 006 086</u>	<u>1 002 422</u>
	1 006 086	1 002 422

Kassa och bank

Bank

Summa kassa och bank

Not 13	<u>2 779 280</u>	<u>2 102 430</u>
	2 779 280	2 102 430

Summa omsättningstillgångar

3 860 048	3 230 496
------------------	------------------

Summa tillgångar

10 924 683	10 468 432
-------------------	-------------------

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	147 135	147 135
Fond för yttre underhåll	3 600 562	3 196 909
Summa bundet eget kapital	3 747 697	3 344 044

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	44 660	-166 476
Årets resultat	712 634	614 789
Summa fritt eget kapital	757 294	448 313

Summa eget kapital

4 504 991	3 792 357
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 299 689	5 359 855
Summa långfristiga skulder		5 299 689	5 359 855

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	53 644	47 122
Medlemmarnas inre fond	Not 15	525 410	551 015
Leverantörsskulder		167 533	232 749
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	6 567
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	900	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	372 516	477 867
Summa kortfristiga skulder		1 120 003	1 316 221

Summa skulder

6 419 692	6 676 076
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

10 924 683	10 468 432
-------------------	-------------------

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.

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.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

2 152 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 757 428	2 676 951
	Hysesintäkt lokaler	15 540	16 590
	Hysesintäkt garage och bilplatser	73 798	74 430
	Hysesintäkt övrigt	810	360
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	52 000	52 000
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	49 920	49 918
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 817	9 856
	Övriga fakturerade kostnader	214	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 922	14 363
		2 971 449	2 894 468
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-29 237	-7 719
	El	-119 115	-108 415
	Uppvärmning	-473 081	-555 987
	Vatten	-120 130	-115 558
	Renhållning	-72 812	-64 257
	Bevakningskostnader	0	-1 893
	TV, bredband, iptelefoni	-54 382	-52 303
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-413 146	-385 452
	Försäkringar	-46 229	-42 605
	Fastighetsskatt	-23 165	-26 659
	Övriga driftskostnader	-18 276	-7 468
		-1 369 573	-1 368 316
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 013	-9 125
	Förvaltningskostnader	-117 684	-111 421
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 413	-11 358
	Föreningsverksamhet	-3 568	-3 528
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 089	-7 941
	Konsulter	-116 851	-12 750
	Förbrukningsinventarier	-7 989	0
	Medlemsavgifter HSB	-30 200	-30 200
	Stämma och styrelse	-2 305	0
	Arrende, hyra, leasing	-12 708	-12 708
		-329 820	-199 031
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-122 856	-107 871
	Löner för anställda	-5 475	-1 125
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Sociala avgifter	-40 577	-36 075
		-204 908	-181 071
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-169 731	-169 731
	Markanläggningar	-3 570	-3 570
		-173 301	-173 301
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella kostnader	0	-644
		0	-644

Not 8		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2059		
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				12 651 626	12 651 626	
Ingående anskaffningsvärde mark				78 255	78 255	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				444 753	444 753	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				13 174 634	13 174 634	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-5 521 005	-5 351 274	
Årets avskrivningar byggnader				-169 731	-169 731	
Ingående avskrivningar markanläggningar				-416 193	-412 623	
Årets avskrivningar markanläggningar				-3 570	-3 570	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-6 110 499	-5 937 198	
Utgående bokfört värde				7 064 135	7 237 436	
Bokförda värden byggnader				6 960 890	7 130 621	
Bokförda värden mark				78 255	78 255	
Bokförda värden markanläggningar				24 990	28 560	
Fastighetsbeteckning:				Molkom 1:335, Molkom 1:346, Molkom 1:365		
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1953, 57, 60	6 651 000	1 553 000	8 204 000	8 204 000
Lokaler			187 000	9 000	196 000	196 000
			6 838 000	1 562 000	8 400 000	8 400 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran				2 173	0
				2 173	0

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				48 204	46 229
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning				2 537	55 256
Förutbetald kabel-TV och bredband				12 300	14 891
				63 041	116 376

Not 12		Kortfristiga placeringar			
		Räntesats	Konv.datum		
SBAB		0,36%	löpande	1 006 086	1 002 422
				1 006 086	1 002 422

Not 13		Bank			
Swedbank				2 779 280	2 102 430
				2 779 280	2 102 430

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,70%	2019-02-11	613 166	0
Stadshypotek		2,22%	2023-01-30	876 742	9 304
Stadshypotek		1,70%	2019-02-11	986 049	10 804
Stadshypotek		3,04%	2024-01-30	892 982	9 184
Stadshypotek		1,50%	2019-07-30	78 800	832
Stadshypotek		1,70%	2019-03-07	229 987	2 540
Stadshypotek		1,70%	2019-03-07	243 997	5 952
Stadshypotek		1,40%	2020-01-30	1 431 610	15 028
				5 353 333	53 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 299 689
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,87%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	214 576
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 085 113
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 233 115	7 233 115
varav i eget förvar	182 670	182 670

Summa ställda säkerheter	7 233 115	7 233 115
---------------------------------	------------------	------------------

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	551 015	628 455
Uttag	-25 605	-77 440
	525 410	551 015

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	0	6 567
	0	6 567

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	900	900
	900	900

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

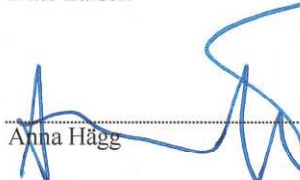
Upplupna löner och arvoden	34 577	29 221
Upplupna sociala avgifter	11 354	9 672
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	175 530
Upplupna räntekostnader	15 672	18 129
Upplupen revision	9 125	9 262
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 033	31 378
Förutbetalda årsavgifter och hyror	281 755	204 675
	372 516	477 867

Molkom 23 / 4 2019


Ditte Larsen


Ann-Catrin Martinsson


Carina Hansson


Anna Hägg


Magdalena Persson


Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-26


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Rikstörbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

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 fel.

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.

Den auktoriserade revisorns 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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Solrosen i Molkom för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den 26/4 2019



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/anspråktagande 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.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]