

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF Solrosen i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Solrosen i Molkom



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
208 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1962 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
226 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
742 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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Solrosen I Molkom org.nr. 769625-5434 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2012. Fastigheten MOLKOM 1:335 förvärvades 2012-11-21. Fastigheten MOLKOM 1:346 förvärvades 2012-11-21. Fastigheten MOLKOM 1:365 förvärvades 2012-11-21. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MOLKOM 1:335		1960
MOLKOM 1:346		1957
MOLKOM 1:365		1953
Totalt 3 objekt		

Samtliga i Karlstad kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	garageplatser	122
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3790
3	lägenheter (hyresrätt)	1
6	lokaler (hyresrätt)	84
20	p-platser	0
Totalt 110 objekt		3997

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 10 st 1 rok, 34 st 2 rok, 18 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ditte Larsen	Ordförande	2021-06-01	
Sören Sandman	Ledamot	2017-11-23	2021-03-23
Jan-Erik Edholm	Ledamot	2021-03-23	
Jadwiga Trautman	Ledamot	2021-06-01	
Magdalena Persson	Ledamot	2021-06-01	
Anna Hägg	Ledamot	2021-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ditte Larsen, Magdalena persson, Anna Hägg och Jadwiga Trautman.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ditte Larsen, Jadwiga Trautman, Magdalena Persson, Anna Hägg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Består av styrelsen med ordförande som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. 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.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2021.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

- HSB Värmland, ekonomisk/adm förvaltning samt fastighetsskötel
- Fortum Ellevio, el och nät
- Molkom Biovärme, fjärrvärme
- Karlstad Kommun, vatten
- Telia, Kabel-TV
- Securitas, bevakning
- Folksam, fastighetsförsäkring

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte av fönster, tak och renovering fasader till en kostnad av 5 820 tkr.
2019	Restaurering av utemiljö

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

Diverse målning trapphus och källare samt byten av stuprör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63 varav röstberättigade medlemmar 61 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	208	218	196	249	266
Skuldsättning, kr/kvm	1 962	1 995	1 368	1 382	1 396
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	226	205	250	184	201
Driftskostnad, kr/kvm	502	1 303	1 137	436	451
Årsavgifter, kr/kvm	742	742	727	728	706
Totala intäkter, kr/kvm	781	784	767	766	747
Nettoomsättning, tkr	3 025	3 040	2 972	2 971	2 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	531	-2 577	-2 001	713	615
Soliditet, %	5	0	27	41	36

Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal bl.a exkl personalkostnader.

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan

påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	147 135	0	0	147 135
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	55 755	55 755
S:a bundet eget kapital, kr	147 135	0	55 755	202 890
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 356 712	-2 577 220	-55 755	-276 263
Årets resultat, kr	-2 577 220	2 577 220	531 260	531 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-220 508	0	475 505	254 991
S:a eget kapital, kr	-73 373	0	531 260	457 881

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med -102 245kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-220 508
Årets resultat, kr	531 254
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 245
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	254 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	254 991

Avsättningen till yttre fond följer underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 025 435	3 039 707
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 025 435	3 039 707
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 682 563	-1 502 880
Underhåll enligt plan	Not 4	-102 245	-3 249 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 009	-366 541
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-159 334	-176 910
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 849	-170 849
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 338 000	-5 466 922
 RÖRELSERESULTAT		687 435	-2 427 216
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 210	-150 098
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-156 181	-150 004
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		531 254	-2 577 220
 ÅRETS RESULTAT		531 254	-2 577 220

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 556 487	6 727 336
Summa materiella anläggningstillgångar		6 556 487	6 727 336
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 556 987	6 727 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		250	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 151	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 045	72 777
Summa kortfristiga fordringar		72 446	72 777
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	9 664	9 635
Summa kortfristiga placeringar		9 664	9 635
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	2 522 007	1 780 581
Summa kassa och bank		2 522 007	1 780 581
Summa omsättningstillgångar		2 604 117	1 862 993
SUMMA TILLGÅNGAR		9 161 104	8 590 828

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 135	147 135
Fond för yttre underhåll		55 755	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		202 890	147 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-276 263	2 356 712
Årets resultat		531 254	-2 577 220
<i>Summa fritt eget kapital</i>		254 991	-220 508
Summa eget kapital		457 881	-73 373
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 397 720	5 507 736
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 397 720	5 507 736
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 201 331	2 221 159
Medlemmarnas inre fond	Not 15	430 624	442 327
Leverantörsskulder		114 955	86 283
Aktuell skatteskuld	Not 16	6	14 208
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	900	3 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	557 687	388 918
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 305 503	3 156 465
Summa skulder		8 703 223	8 664 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 161 104	8 590 828

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 812 508	2 812 508
Årsavgiftsbortfall bostäder	-3 177	0
Hysesintäkt lokaler	16 440	16 440
Hysesintäkt garage och bilplatser	73 921	74 097
Hysesintäkt övrigt	360	360
Konsumtionsavgift värme	52 000	52 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	61 440	61 440
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 375	10 646
Övriga fakturerade kostnader	170	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 398	12 216
	3 025 435	3 039 707
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-114 369	-16 754
El	-107 273	-84 142
Uppvärmning	-637 147	-574 869
Vatten	-132 726	-133 382
Renhållning	-62 595	-72 415
Bevakningskostnader	-3 942	-2 891
TV, bredband, iptelefoni	-74 902	-67 757
Förvaltningskostnader	-440 930	-422 023
Försäkringar	-54 364	-50 855
Fastighetsskatt	-39 425	-39 425
Övriga driftskostnader	-14 890	-38 367
	-1 682 563	-1 502 880
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-48 875	0
Underhåll huskropp utvändigt	-17 250	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-3 249 743
Underhåll övrigt	-36 120	0
	-102 245	-3 249 743
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 000	-10 318
Övriga förvaltningskostnader	-117 605	-115 291
Kostnader överlåtelse och panter	-8 491	-12 798
Föreningsverksamhet	0	-988
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 380	-3 862
Konsulter	-37 772	-179 322
Förbrukningsinventarier	-649	0
Medlemsavgifter HSB	-30 200	-30 200
Stämma och styrelse	-1 203	-1 054
Arrende, hyra, leasing	-12 708	-12 708
	-223 009	-366 541
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-96 912	-101 824
Löner för anställda	0	-6 375
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	-750	0
Bilersättning	-142	0
Sociala avgifter	-25 530	-32 711
	-159 334	-176 910
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-167 279	-167 279
Markanläggningar	-3 570	-3 570
	-170 849	-170 849

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
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	-6 020 395	-5 853 116
Årets avskrivningar byggnader	-167 279	-167 279
Ingående avskrivningar markanläggningar	-426 903	-423 333
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 570	-3 570
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 618 147	-6 447 298

Utgående redovisat värde

6 556 487 6 727 336

Redovisade värden byggnader	6 463 952	6 631 231
Redovisade värden mark	78 255	78 255
Redovisade värden markanläggningar	14 280	17 850

Fastighetsbeteckning: Molkom 1:335, Molkom 1:346, Molkom 1:365

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
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
		10 098 000	2 675 000	12 773 000	12 773 000

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning	7 852 585	7 852 585
Summa ställda säkerheter	7 852 585	7 852 585

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	826	0
Övrig skattefordran	325	0
	1 151	0

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	57 017	54 364
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 028	18 413
	71 045	72 777

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	0,3%	löpande	9 664	9 635

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 BANK

Swedbank

2 522 007

1 780 581

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,22%	2023-01-30	848 830	9 304
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	994 875	31 500
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	710 625	22 500
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	701 150	22 200
Stadshypotek		2,20%	2022-02-17	953 637	10 804
Stadshypotek		3,04%	2024-01-30	865 430	9 184
Stadshypotek		1,30%	2022-07-30	76 304	832
Stadshypotek		2,20%	2022-02-17	613 166	0
Stadshypotek		2,20%	2022-03-09	222 367	2 540
Stadshypotek		2,20%	2022-03-09	226 141	5 952
Stadshypotek		1,75%	2023-01-30	1 386 526	15 028
				7 599 051	129 844

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 397 720

Nästa års amortering av långfristig skuld

109 716

Lån som ska konverteras inom ett år

2 091 615

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 201 331

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,85%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

519 376

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 949 831

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

442 327

492 493

Uttag

-11 703

-50 166

430 624**442 327****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

6

14 208

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

900

900

Övriga kortfristiga skulder

0

2 670

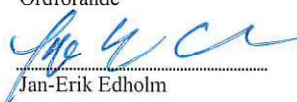
900**3 570**

2021-12-31

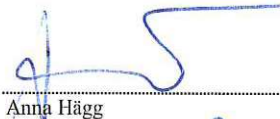
2020-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

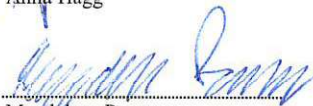
Upplupna löner och arvoden	31 174	31 174
Upplupna sociala avgifter	10 101	10 101
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	155 062	121 689
Upplupna räntekostnader	16 427	17 024
Upplupen revision	10 000	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	312 098	199 430
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 825	0
	557 687	388 918

Molkom 27/4 2022Ditte Larsen
Ordförande

Jan-Erik Edholm



Anna Hägg



Magdalena Persson



Jadwiga Trautman

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-05-05

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 2021.

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 2021 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.

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 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 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 2021 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 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.

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:

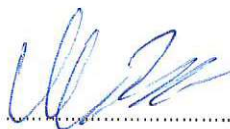
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 5/5- 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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.