



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557445360521



Signerat BG, LI, LMJ, NM, RH, JV, RBB, RT, EP, AW

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets 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

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga 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 även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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 som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Solhem i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har även att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja aktiviteter med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens fastighet och byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fingersvampen 1. Fastigheten - som omfattar sammanlagt 18 byggnader - är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fastigheten Fingersvampen 1 har byggnadsår 1988. Föreningen omfattar 49 stycken lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör också 30 stycken garage och 37 stycken parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala bostadsytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 431,5 kvadratmeter.

2 st.	1 rum och kök	(58,0 m2 bostadsyta, ägarandel 0,0134811)
14 st.	2 rum och kök	(65,5 m2 bostadsyta, ägarandel 0,0152957)
14 st.	3 rum och kök	(84,5 m2 bostadsyta, ägarandel 0,0192666)
7 st.	4 rum och kök	(106,5 m2 bostadsyta, ägarandel 0,0239346)
12 st.	5 rum och kök	(122,5 m2 bostadsyta, ägarandel 0,0268017)

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna - 800 tkr för 2020 motsvarande 180,53 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Det planerade underhållsbehovet för föreningens fastighet har kostnadsberäknats till cirka 27 miljoner kronor för den närmaste 30-årsperioden. Det årliga beloppet höjdes till 800 tkr från och med 2019 men höjs till 900 tkr från och med 2021 vilket motsvarar 203,10 kr per kvadratmeter bostadsyta. För de kommande fem åren finns följande åtgärder upptagna i underhållsplanen som numera är digitaliserad och ligger online. Det gör kostnadsprognoserna betydligt säkrare.

2021: Inget periodiserat underhåll 0 kr
2022: Avloppsledningar, rensning, 68 750 kr
2022: Datanät, övrigt, byte termineringsbox 24-fiber, 31 500 kr
2023: OVK- besiktning, 17 500 kr
2023: Exteriörbelysning på stolpe, 32 063 kr
2025: Renovering föreningslokal, 220 000 kr
2025: Målning entrétak, 6 743 kr
2025: Målning dörrar, blad och karm, 1 sida, 48 300 kr

Totalt planerade underhållsåtgärder de kommande fem åren uppgår således till 425 tkr.
Styrelsen bedömer att omfattningen av ovan beräknade underhållsåtgärder i sin helhet ska kunna täckas av fonderade medel.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten och fjärrvärme fortsätter att innebära besparingar. När det gäller fjärrvärme (inklusive varmvatten) så noterade vi 2020 den lägsta förbrukningen någonsin och hela 7% lägre än föregående år. 2020 gynnades vi dock också av att det var ovanligt varmt under året men samtidigt gjorde coronapandemin att fler var hemma och således förbrukade mer varmvatten.

Coronaeffekten märks tydligt på kallvattenförbrukningen som ökade 10% men fortfarande ligger under förbrukningen innan IMD infördes.

Även våra insatser för att spara el har varit mycket framgångsrika. Även för el var det den lägsta förbrukningen någonsin och hela 20% under föregående år. Sett över en femårsperiod har vi minskat med 33%. Detta har medfört att vi kunnat gå ner i storleken på elsäkring vilket i sin tur innebär ytterligare ekonomiska besparingar varje år framöver. Givetvis innebär våra stora energibesparingar också motsvarande positiva miljöeffekter.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften för 2020 har uppgått till 762,5 kronor/kvadratmeter.
Föreningens årsavgifter för verksamhetsåret 2021 lämnades oförändrade.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 429 kronor per lägenhet och blir totalt 70 021 kronor.
Taxeringsvärdet för fastigheten Fingersvampen 1 framgår av not till årsredovisningen.

Budgeten för verksamhetsåret 2021

Budgeten ligger till grund för uttaget av årsavgifter för det kommande verksamhetsåret och utgör den ekonomiska ramen för inriktningen och bedömningen av omfattningen av reparations- och underhållsåtgärder samt för bedömningen av behovet av fonderingar för föreningens långsiktiga underhåll.

Den av styrelsen fastställda budgeten för år 2021 visar på ett beräknat resultat på 79 136 kronor. I det beräknade resultatet har beaktats en reservering till föreningens fond för yttre underhåll med 900 000 kronor och inget avlyft under året.

Brf Solhem har i och med införandet av IMD och ommålningen av våra hus 2019 avslutat ett antal större och kostsamma underhållsåtgärder. 2016 lades alla taken om, lekplatsen renoverades året efter samtidigt som nya grillplatser iordningställdes. 2018 målades samtliga trapphus i fyrbohusen om. Under 2020 har inga planerade underhållsåtgärder utförts. Även de kommande fem åren är behovet av planerat underhåll relativt litet som framgår ovan. Föreningen har därför gått in i en ny fas där vi skall fokusera mer på att amortera på våra lån för att kunna sänka räntekostnaderna på sikt. Under 2020 gjordes således en extra amortering på 2 mkr. En del av detta belopp, 200 tkr, kom från vår försäljning till Mölndals Stads av den servitutsbelastade mark som en extrastämma i januari beslutade om. Vi är nu under 30 mkr i lånebelopp (ca 28, 5 mkr) vilket länge varit en milstolpe för föreningen.

Samtidigt med amorteringen lade vi om ett av våra lån genom att låsa det på sju år med en ränta på 1,15 procent. Tillsammans med övriga lån som också är bundna till låga räntor säkrar det låga räntekostnader ett bra tag framåt. MC-garaget avvecklades och gjordes om till bilgarage istället vilket ökar föreningens intäkter.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-08.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. I stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma hölls 2020-01-28 som avsåg försäljning av servitutsbelastad mark till Mölndals Stad.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 79 (80) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	49
Samägare	29
HSB Mölndal	1

Under året har 7 bostadsrätter i föreningen överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 4 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 5 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med f.n 1 190 kronor.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n 476 kronor.

Föreningen har en egen föreningslokal med utrymmen för olika gemensamma medlemsaktiviteter och tillställningar, informationsmöten, föreningsstämman, egna medlemsfester och andra aktiviteter.

Föreningen har under året fortsatt digitaliseringen och i år var kallelser och övrigt material till årsstämman helt digitaliserat (förutom anslag i området). På grund av pandemin fanns det i år även möjlighet att delta digitalt för första gången i Brf Solhems historia. Samtliga styrelsemöten har också erbjudit digitalt deltagande för de styrelsemedlemmar som velat det.

För medlemsinformation använder vi numera uteslutande hemsidan (startad 2011) och vår Facebook-grupp (startad 2015) för att sprida information till och mellan våra medlemmar. Med dessa kanaler blir vi snabbare och mer aktuella i informationsspridningen samt sparar på miljön.

Medlemsaktiviteter under verksamhetsåret 2020

På den sociala fronten i föreningen tvingades vi i år att ställa in våra två ordinarie städdagar p.g.a. pandemin. Genom frivilliga och flexibla krafter lyckades vi dock ändå få gjort det mest nödvändiga.

Den planerade kursen i Hjärt-lungräddning under våren fick också ställas in. Förmiddagsfika för daglediga, som anordnas av två av föreningens medlemmar, har också bara kunnat genomföras ett mycket begränsat antal gånger i år.

De frivilliga arbetsinsatserna i Brf Solhems gräsklippargrupp har dock kunnat bedrivas som vanligt även under 2020 (denna aktivitet startades sommaren 1993) och innebär väsentliga besparingar varje år. För detta ändamål bytte vi ut vår gamla åkgräsklippare mot en nyare som underlättar arbetet. I år har vi också fällt många träd eftersom de utgjorde en potentiell fara, speciellt vid lekplatsen.

Avslutningsvis - **ETT STORT OCH VARMT TACK** - till alla frivilliga och kunniga föreningskrafter som med sina gemensamma arbetsinsatser bidragit till att åstadkomma ännu ett stabilt år i Brf Solhems historia.

Organisationsanslutning

Brf Solhem är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelsen och medlemmarna har möjlighet att ta del av. Detta är viktigt för att kunna uppnå en effektiv fastighetsförvaltning och för att åstadkomma en stabil föreningsekonomi. Föreningen deltar även i samverkansnätverket för tekniska fastighetsförvaltningsfrågor respektive ekonomi- och medlemsfrågor. Brf Solhem har sedan 2009 ett klimatavtal med HSB Mölndal om att vidta åtgärder för en konstruktiv hantering av frågor inom miljöområdet.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-09 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ronny Thörnqvist	Ordinarie ledamot, Ordförande
Jesper Wedebrand	Ordinarie ledamot, Vice Ordförande
Linda Iglamhyr	Ordinarie ledamot, Sekreterare, Studieorganisatör
Robert Bengtsson Bärkroth	Ordinarie ledamot, Vice Sekreterare
Lena Molin Johansson	Ordinarie ledamot,
Bobi Gûven	Ordinarie ledamot
Nisad Mustafic	Ordinarie ledamot
Maziyar Fatemi	Ordinarie ledamot, utsedd av HSB Mölndal

Föreningens firma tecknas av, Ronny Thörnqvist, Lena Molin Johansson, Robert Bengtsson Bärkroth och Jesper Wedebrand, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

Fastställt arvode till styrelsen enligt föreningsstämmobeslut har under året uppgått till 75 000 kronor (exklusive sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar och tilläggförsäkring tecknad hos Fora AB.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Bengtsson Bärkroth, Lena Molin Johansson, Linda Iglamhyr samt Nisad Mustafic.

Representanter i HSB Mölndals fullmäktige

Föreningens representant i HSB Mölndals fullmäktige har varit Lena Molin Johansson med Ronny Thörnqvist som suppleant.

Revisorer

Revisorer har varit Agneta Withfeldt som ordinarie föreningsrevisor och Jan Johansson som revisorsuppleant - båda valda av föreningen - samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har varit Maria Sköld (ordf), Jan Johansson samt Tim Park valda av stämman.

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 259 514	4 131 076	4 437 077	4 404 576	4 430 990
Resultat efter finansiella poster	1 943 832	-3 013 554	1 461 670	1 565 851	-3 583 227
Soliditet (%)	23,2	17,8	20,6	17,6	24,4
Kassalikviditet (%)	247,0	200,0	356,0	348,0	123,0
Fond för yttre underhåll	800 000	0	1 313 964	618 969	2 170 743
Årsavgift per kvm bostadsyta	762	762	762	832	841
Lån per kvm bostadsyta	6 441	6 959	7 021	7 080	7 136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2	1
Fastighetens belåningsgrad (%)	47	51	74	75	75
Taxeringsvärde	61 000 000	61 000 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 527 972	0	4 349 611	-3 013 554	6 864 029
Avsättning yttre fond		800 000	-800 000		0
I anspråkstagande av yttre fond		0	0		0
Balansering av föregående års resultat:			-3 013 554	3 013 554	0
Årets resultat				1 943 832	1 943 832
Belopp vid årets utgång	5 527 972	800 000	536 057	1 943 832	8 807 861

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	536 057
årets vinst	1 943 832
	2 479 889
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 479 889
	2 479 889

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 259 514	4 054 422
Övriga rörelseintäkter		317 831	76 654
Summa rörelseintäkter		4 577 345	4 131 076
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		0	-4 225 269
Driftskostnader	3	-1 326 444	-1 569 407
Personalkostnader	4	-132 332	-124 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-711 362	-742 691
Summa rörelsekostnader		-2 170 138	-6 662 129
Rörelseresultat		2 407 207	-2 531 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 329	1 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 704	-484 335
Resultat efter finansiella poster		1 943 832	-3 013 554
Resultat före skatt		1 943 832	-3 013 554
Årets resultat		1 943 832	-3 013 554

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 7	35 466 665	36 346 427
Inventarier och verktyg	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 466 665	36 346 427

Summa anläggningstillgångar

35 466 665

36 346 427

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 488	1 723
Övriga fordringar	8	1 641 686	2 093 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 484	66 665
Summa kortfristiga fordringar		1 718 658	2 161 638

Kassa och bank

Kassa och bank		952 523	0
Summa kassa och bank		952 523	0
Summa omsättningstillgångar		2 671 181	2 161 638

SUMMA TILLGÅNGAR

38 137 846

38 508 065

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 527 972

5 527 972

Fond för yttre underhåll

800 000

0

Summa bundet eget kapital

6 327 972

5 527 972

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

536 057

4 349 610

Årets resultat

1 943 832

-3 013 554

Summa fritt eget kapital

2 479 889

1 336 057

Summa eget kapital

8 807 861

6 864 029

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 10

20 116 895

30 564 557

Summa långfristiga skulder

20 116 895

30 564 557

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 10

8 431 456

276 232

Leverantörsskulder

196 459

236 026

Skatteskulder

3 966

2 788

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

581 209

564 433

Summa kortfristiga skulder

9 213 090

1 079 479

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 137 846

38 508 065

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Solhems årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Årsredovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	99 år
Om- och tillbyggander	10 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10-30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 379 344	3 379 344
Hyrer garage och parkeringsplatser	186 270	181 460
Uppvärmning Imd	297 997	226 915
Vatten Imd	252 234	177 016
Övriga hyresintäkter	143 669	89 687
	4 259 514	4 054 422

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	125 381	181 813
Reparationer	75 236	145 408
El	48 815	50 545
Uppvärmning	421 958	491 066
Vatten	140 577	166 196
Sophämtning	117 439	112 857
Fastighetsavgift	70 021	67 473
Försäkring	51 115	44 437
Kabel TV	58 953	64 127
Medlemsavgift HSB	20 700	0
Förvaltning administration	108 708	98 548
Förbrukningsinventarier	1 517	5 740
Övrigt	86 024	141 197
	1 326 444	1 569 407

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	80 490	73 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	28 142	29 062
Övrigt	23 700	22 200
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	132 332	124 762

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	49 007 387	48 727 888
Inköp		279 499
Omklassificeringar	-168 400	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 838 987	49 007 387
Ingående avskrivningar	-12 660 960	-11 918 269
Årets avskrivningar	-711 362	-742 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 372 322	-12 660 960
Utgående redovisat värde	35 466 665	36 346 427
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	61 000 000	61 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 207 000

Not 6 Inventarier och verktyg

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	143 023	143 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 023	143 023
Ingående avskrivningar	-143 023	-143 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 023	-143 023
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	39 432 500	39 432 500
	39 432 500	39 432 500

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 415	0
Avräkningskonto HSB	1 469 871	2 093 250
Fordran moms	168 400	0
	1 641 686	2 093 250

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	52 934	51 115
Telenor	15 550	15 550
	68 484	66 665

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,99	2023-09-21	9 214 483	9 254 483
SBAB	1,52	2021-09-21	8 231 166	8 323 314
SBAB	1,26	2024-12-06	2 496 485	2 557 091
SBAB	1,07	2024-10-11	2 808 141	2 867 825
SBAB	1,15	2027-08-16	5 798 076	7 838 076
			28 548 351	30 840 789
Kortfristig del av långfristig skuld			8 431 456	276 232

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 086 161 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	59 241	66 164
Revisionsarvode	9 700	9 500
Styrelsearvode, revisor, valberedning	80 500	71 500
Arbetsgivaravgift	24 150	21 450
El	2 640	4 398
Fjärrvärme	59 015	61 649
Övrigt		9 275
Förutbetalda hyror och avgifter	345 963	320 497
	581 209	564 433

Mölndal 2021 -

Jesper Wedebrand

Ronny Thörnqvist

Linda Iglamhyr

Robert Bengtsson Bärkroth

Lena Molin Johansson

Bobi Gûven

Nisad Mustafic

Robert Karl Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -

BoRevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Withfeldt
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhem i Mölndal, org.nr. 716408-9182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhem i Mölndal för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solhem i Mölndal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Mölndal den / 2021

.....
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Agneta Withfeldt
Av föreningen vald revisor