



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

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.





HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

**2018-01-01 - 2018-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Vålberg, Karlstads kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten* : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Vålberg, Nors Åstorp 1:212. Föreningen bildades 1991 efter ombildning. Fastigheten består av 42 bostäder på totalt 2 946,5 m<sup>2</sup> i 3 hus med vardera 2 trappuppgångar och har adress Västeränggatan 5, 9 och 11. Föreningen har även 26 st bilplatser med motorvärmare. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar*: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011, version 5.

*Föreningsstämma mm* : Extra föreningsstämma hölls den 27 mars 2018 angående antagande av nya stadgar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Mariette Ericsson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

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

|                        |                                 |                |
|------------------------|---------------------------------|----------------|
| Mariette Ericsson      | ordförande                      | i tur att avgå |
| Miyah Pettersson       | vice ordförande                 | avgått         |
| Marita Norqvist        | sekreterare                     |                |
| Mary-Ann Olsson Lileng | vice sekreterare                |                |
| Morgan Jansson         | ledamot                         | i tur att avgå |
| Frida Eriksson         | ledamot                         |                |
| Richard Hedström       | ledamot                         | avgått         |
| Sören Sandman          | ledamot, utsedd av HSB Värmland |                |

*Firmatecknare*: Föreningens firma har tecknats av Mariette Ericsson, Marita Norqvist, Mary-Ann Olsson Lileng, Miyah Pettersson (avgått) och därefter Frida Eriksson, två i förening.

*Valberedning*: Valberedning har varit Pia Bergman och Iris Larsson.

*Revisorer* : Revisorer har varit Kjell-Åke Sandberg, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

**Förvaltning:** Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln.

**Försäkring:** Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector där även bostadsrättstillägg ingår.

**Väsentliga avtal:** Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

| <u>Leverantör</u>     | <u>Avtalstyp</u>                    |
|-----------------------|-------------------------------------|
| HSB Värmland          | Ekonomisk/administrativ förvaltning |
| HSB Värmland          | Fastighetsskötsel                   |
| Karlstads Energi      | Elhandel                            |
| Ellevio               | Elnät                               |
| Solör Bioenergi värme | Värme                               |
| Karlstads Kommun      | Vatten/sophämtning                  |
| Telia                 | Tv/internet                         |
| Protector             | Fastighetsförsäkring                |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Fastighetsbesiktning:** Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-09-18.

**Reparationer/underhåll:** Byte takfläkt hus 9 B. Byte cirkulationspump. Byte fönster hyreslägenhet. Vattenskada i en lägenhet (ca 30 tkr).

**Framtida underhåll:** Omläggning av tak, ett hus per år 2019-2021. Kostnad ca 1,2 Mkr per tak. Finansieras med egna medel i takt med att likviditeten tillåter.

**Underhållsplan:** Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterades senast 2018-09-18.

**Årsavgifter:** Årsavgiften för bostäder höjdes med 1% från 2018-01-01 och uppgår vid årets slut till i genomsnitt till 746 kr/m<sup>2</sup>. Enligt avtal med Handelsbanken ska avgiften för 2019 höjas med 2% och uppgår därefter till 761 kr/m<sup>2</sup> i genomsnitt. I månadsavgiften ingår inte hushållsel. Avgiften skall årligen höjas med lägst 2% år 2019-2022 enl avtal med Handelsbanken.

**Lån:** Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 165 tkr. Under året har föreningen amorterat 290 tkr. Under 2019 kommer ordinarie amortering ske med 296 tkr. Föreningen har haft avtal med Handelsbanken sedan 2002-04-15, det senaste avtalet gäller för tiden 2015-01-31 - 2019-01-31. Avtalet innebär att 2 Mkr löper ränte- och amorteringsfritt under avtalstiden, sk moratorielån. Avtalet är förlängt till 2022-01-31 med samma lånevillkor.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 46 st varav röstberättigade medlemmar 42 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Solbacken i Vålberg

Org nr 716451-0286

### Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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                      | 2 306       | 2 303       | 2 255       | 2 227       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr    | 610         | 431         | 517         | 582         |
| Soliditet, %                              | 20%         | 16%         | 13%         | 10%         |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta          | 746         | 739         | 731         | 724         |
| Låneskuld kr/kvm totalyta bostad          | 4 129       | 4 227       | 4 318       | 4 426       |
| Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm | 369         | 429         | 399         | 382         |

### Eget Kapital

|                                                    | Bundet Eget Kapital  |                         | Fritt Eget Kapital     |                   |
|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                    | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid<br>årets ingång                         | 311 942              | 1 933 004               | -235 373               | 430 542           |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut         |                      |                         | 430 542                | -430 542          |
| Avsättning framtida underhåll enligt<br>plan       |                      | 580 000                 | -580 000               |                   |
| Disposition av yttre fond enligt<br>styrelsebeslut |                      | -41 563                 | 41 563                 |                   |
| Årets resultat                                     |                      |                         |                        | 609 697           |
| Belopp vid<br>årets utgång                         | 311 942              | 2 471 441               | -343 268               | 609 697           |

Insatser enligt ekonomisk plan är 321 139 kr, mellanskillnaden utgörs av ej upplåten lägenhet nr 22.

### Resultatdisposition

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                                                 | 195 169        |
| Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad | 41 563         |
| Avsättning till underhållsfonden*                                   | -580 000       |
| Årets resultat                                                      | 609 697        |
| Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman                  | <b>266 429</b> |

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **266 429**

\*) Avsättning till underhållsfonden enl plan, exkl stammar.

| Resultaträkning                                   |       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 306 143                | 2 302 931                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>2 306 143</b>         | <b>2 302 931</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -1 107 129               | -1 205 477               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -154 489                 | -168 446                 |
| Personalkostnader och arvode                      | Not 5 | -22 655                  | -57 170                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -176 873                 | -182 478                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 461 146</b>        | <b>-1 613 571</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>844 998</b>           | <b>689 360</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 4 195                    | 2 863                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -239 496                 | -261 681                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-235 301</b>          | <b>-258 818</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>609 697</b>           | <b>430 542</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>609 697</b>           | <b>430 542</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>609 697</b>           | <b>430 542</b>           |

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 7 | 13 174 989        | 13 351 862        |
|       | <u>13 174 989</u> | <u>13 351 862</u> |

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | 500        | 500        |
|       | <u>500</u> | <u>500</u> |

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 175 489      13 352 362**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

|  |        |        |
|--|--------|--------|
|  | 17 866 | 29 955 |
|--|--------|--------|

Övriga fordringar

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| Not 9 | 3 279 | 3 295 |
|-------|-------|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| Not 10 | 31 568 | 29 403 |
|--------|--------|--------|

**Summa kortfristiga fordringar**

**52 713      62 653**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

|  |   |         |
|--|---|---------|
|  | 0 | 250 000 |
|--|---|---------|

**Summa kortfristiga placeringar**

**0      250 000**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 11 | 2 318 875 | 1 896 451 |
|--------|-----------|-----------|

**Summa kassa och bank**

**2 318 875      1 896 451**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 371 588      2 209 104**

**Summa tillgångar**

**15 547 077      15 561 466**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 311 942          | 311 942          |
| Fond för yttre underhåll         | 2 471 441        | 1 933 004        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>2 783 383</b> | <b>2 244 946</b> |

#### *Fritt eget kapital*

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | -343 268       | -235 373       |
| Årets resultat                  | 609 697        | 430 542        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>266 429</b> | <b>195 169</b> |

### Summa eget kapital

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>3 049 812</b> | <b>2 440 115</b> |
|------------------|------------------|

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 12 | 11 868 795        | 12 165 111        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>11 868 795</b> | <b>12 165 111</b> |

#### *Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 | 296 316        | 289 737        |
| Leverantörsskulder                           |        | 73 459         | 260 841        |
| Skatteskulder                                |        | 2 993          | 9 153          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 13 | 4 875          | 54             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 250 827        | 396 455        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>628 470</b> | <b>956 240</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>12 497 265</b> | <b>13 121 351</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>15 547 077</b> | <b>15 561 466</b> |
|-------------------|-------------------|

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara ca 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 63 år. Avskrivning sker med 0,6 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

6 086 tkr av föreningens lån skall villkorsändras under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig del.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 3 035 tkr.

**Noter**

| Not 2 | Nettoomsättning                                     | 2018-01-01       | 2017-01-01       |
|-------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                                     | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|       | Årsavgifter bostäder                                | 2 138 773        | 2 117 556        |
|       | Hysesintäkt bostäder *)                             | 59 667           | 59 076           |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                   | 29 640           | 24 825           |
|       | Hysesintäkt övrigt                                  | 6 000            | 8 400            |
|       | Digital-TV                                          | 32 760           | 32 760           |
|       | Uthyrningstillägg                                   | 12 996           | 12 864           |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter          | 7 283            | 7 611            |
|       | Övriga fakturerade kostnader                        | 0                | 1 932            |
|       | Övriga intäkter och återvunna nedskrivna fordringar | 19 024           | 37 907           |
|       |                                                     | <b>2 306 143</b> | <b>2 302 931</b> |

\*) Lägenhet 22 redovisas vid hyror bostäder då den inte är upplåten med bostadsrätt efter ombildningen.

| Not 3 Driftskostnader |                                          |                   |                   |
|-----------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                       | Reparationer                             | -108 705          | -80 478           |
|                       | El                                       | -68 285           | -86 447           |
|                       | Uppvärmning                              | -395 216          | -413 651          |
|                       | Vatten                                   | -96 596           | -105 296          |
|                       | Renhållning (2017 retroaktiv återbet)    | -30 826           | -15 146           |
|                       | TV, bredband                             | -37 119           | -37 024           |
|                       | Fastighetsskötsel, lokalvård, snöröjning | -217 313          | -190 237          |
|                       | Försäkringar                             | -26 318           | -24 095           |
|                       | Fastighetsskatt                          | -34 419           | -34 419           |
|                       | Periodiskt underhåll                     | -41 563           | -171 738          |
|                       | Föreningsavgäld                          | -19 428           | -19 428           |
|                       | Övriga driftskostnader                   | -31 341           | -27 519           |
|                       |                                          | <b>-1 107 129</b> | <b>-1 205 477</b> |

| Not 4 Övriga externa kostnader |                                  |                 |                 |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                | Extern revisionsarvode           | -9 650          | -23 863         |
|                                | Förvaltningskostnader            | -91 754         | -89 307         |
|                                | Kostnader överlåtelse och panter | -6 262          | -6 388          |
|                                | Föreningsverksamhet              | -4 092          | -4 120          |
|                                | Kontorskostnad tele, porto       | -4 999          | -6 701          |
|                                | Medlemsavgifter HSB              | -20 850         | -20 850         |
|                                | Stämma och styrelse              | -542            | -1 041          |
|                                | Egen lokal, kontor               | -16 340         | -16 176         |
|                                |                                  | <b>-154 489</b> | <b>-168 446</b> |

| Not 5 Personalkostnader |                               |                |                |
|-------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
|                         | Föreningen har inga anställda |                |                |
|                         | Arvode till styrelsen         | -16 200        | -24 897        |
|                         | Vicevärdsarvode               | 0              | -18 460        |
|                         | Telefonersättning             | -350           | 0              |
|                         | Revisionsarvode               | -1 772         | 0              |
|                         | Sociala avgifter              | -4 333         | -13 813        |
|                         |                               | <b>-22 655</b> | <b>-57 170</b> |

| Not 6 Avskrivningar |           |                 |                 |
|---------------------|-----------|-----------------|-----------------|
|                     | Byggnader | -176 873        | -182 478        |
|                     |           | <b>-176 873</b> | <b>-182 478</b> |



| Not 7 | Byggnader och mark                                     |                |                |             | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|-------------------|-------------------|
|       | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                |                |             |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   |                |                |             | 28 086 904        | 28 086 904        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                        |                |                |             | 2 032 000         | 2 032 000         |
|       | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                |                |             | <b>30 118 904</b> | <b>30 118 904</b> |
|       | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |             |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar byggnader                       |                |                |             | -3 384 360        | -3 201 882        |
|       | Årets avskrivningar byggnader                          |                |                |             | -176 873          | -182 478          |
|       | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                |                |             | <b>-3 561 233</b> | <b>-3 384 360</b> |
|       | Nedskrivning byggnader                                 |                |                |             | -13 382 682       | -13 382 682       |
|       | <b>Utgående bokfört värde</b>                          |                |                |             | <b>13 174 989</b> | <b>13 351 862</b> |
|       | Bokförda värden byggnader                              |                |                |             | 11 142 989        | 11 319 862        |
|       | Bokförda värden mark                                   |                |                |             | 2 032 000         | 2 032 000         |
|       | <b>Fastighetsbeteckning:</b>                           |                |                |             |                   |                   |
|       | Nors Åstorp 1:212                                      |                |                |             |                   |                   |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b> | <b>Mark</b> | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|       | Bostäder hyreshus                                      | 1991           | 10 000 000     | 1 473 000   | 11 473 000        | 11 473 000        |

| Not 8 | Andra långfristiga värdepappersinnehav |  |  |  |            |            |
|-------|----------------------------------------|--|--|--|------------|------------|
|       | Medlemsandel HSB                       |  |  |  | 500        | 500        |
|       |                                        |  |  |  | <b>500</b> | <b>500</b> |

| Not 9 | Övriga fordringar |  |  |  |              |              |
|-------|-------------------|--|--|--|--------------|--------------|
|       | Skattekonto       |  |  |  | 3 279        | 3 295        |
|       |                   |  |  |  | <b>3 279</b> | <b>3 295</b> |

| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |  |  |               |               |
|--------|----------------------------------------------|--|--|--|---------------|---------------|
|        | Förutbetald försäkring                       |  |  |  | 28 474        | 26 318        |
|        | Förutbetald TV och bredband                  |  |  |  | 3 094         | 3 085         |
|        |                                              |  |  |  | <b>31 568</b> | <b>29 403</b> |

| Not 11 | Kassa och bank |  |  |  |                  |                  |
|--------|----------------|--|--|--|------------------|------------------|
|        | Kassa          |  |  |  | 514              | 0                |
|        | Handelsbanken  |  |  |  | 2 318 360        | 1 896 451        |
|        |                |  |  |  | <b>2 318 875</b> | <b>1 896 451</b> |

| Not 12 | Skulder till kreditinstitut                                              |                  |                   |                   |                             |                   |
|--------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
|        | <b>Låneinstitut</b>                                                      | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>     | <b>Nästa års amortering</b> |                   |
|        | Stadshypotek, moratorielån                                               | 0,00%            | 2019-01-31        | 2 000 000         | 0                           |                   |
|        | Stadshypotek                                                             | 2,30%            | 2019-10-30        | 4 085 652         | 40 000                      |                   |
|        | Stadshypotek                                                             | 2,45%            | 2020-04-30        | 490 000           | 200 000                     |                   |
|        | Stadshypotek                                                             | 2,30%            | 2021-01-30        | 5 589 459         | 56 316                      |                   |
|        |                                                                          |                  |                   | <b>12 165 111</b> | <b>296 316</b>              |                   |
|        | Moratorielånet är förlängt till 2022-01-31.                              |                  |                   |                   |                             |                   |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |                  |                   |                   |                             | <b>11 868 795</b> |
|        | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |                  |                   |                   |                             | 875 264           |
|        | Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |                  |                   |                   |                             | 10 993 531        |

### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 28 809 000        | 28 809 000        |
| varav i eget förvar             | -7 765 000        | -7 765 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>21 044 000</b> | <b>21 044 000</b> |

### Not 13 Övriga kortfristiga skulder

|                       |              |           |
|-----------------------|--------------|-----------|
| Personalens källskatt | 4 875        | 0         |
| Utlägg handkassa      | 0            | 54        |
|                       | <b>4 875</b> | <b>54</b> |

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

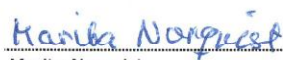
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden                                    | 1 772          | 24 897         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 4 830          | 7 823          |
| Upplupen el, vatten, värme, snöröjning              | 30 271         | 42 465         |
| Upplupna räntekostnader                             | 38 088         | 41 473         |
| Upplupen revision                                   | 9 125          | 11 500         |
| Upplupen fastighetsskötsel, reparationer            | 0              | 16 384         |
| Upplupet underhåll                                  | 0              | 82 500         |
| Upplupen föreningsavgäld                            | 0              | 19 428         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 166 741        | 147 471        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 2 514          |
|                                                     | <b>250 827</b> | <b>396 455</b> |

### Not 15 Eventualförpliktelser

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Föreningsavgäld | 414 450        | 433 878        |
|                 | <b>414 450</b> | <b>433 878</b> |

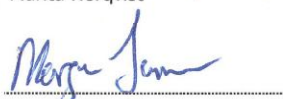
Vålberg den 28 / 3 - 2019

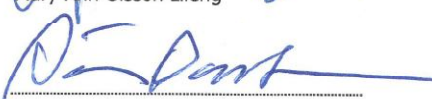
  
Mariette Ericsson

  
Marita Norqvist

  
Mary-Ann Olsson Lileng

  
Frida Eriksson

  
Morgan Jansson

  
Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-05

  
Kjell-Åke Sandberg

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Solbacken i Vålberg, org.nr. 716451-0286

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solbacken i Vålberg 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åskidosättande 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 Brf Solbacken i Vålberg 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 andamålsenliga 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.

Vålberg den 5/4- 2019



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Kjell-Ake Sandberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

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

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. Resultaträkningen

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

### 3. Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftskostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden 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.