



ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



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 2021.

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 m ² bostadsyta, ägarandel 0,0134811)
14 st.	2 rum och kök	(65,5 m ² bostadsyta, ägarandel 0,0152957)
14 st.	3 rum och kök	(84,5 m ² bostadsyta, ägarandel 0,0192666)
7 st.	4 rum och kök	(106,5 m ² bostadsyta, ägarandel 0,0239346)
12 st.	5 rum och kök	(122,5 m ² 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 - 929 tkr för 2021 motsvarande 203,10 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Det planerade underhållsbehovet för föreningens fastighet har kostnadsberäknats till cirka 29 miljoner kronor för den närmaste 30-årsperioden. Det årliga beloppet höjdes till 929 tkr från och med 2021 men höjs till 1 mkr tkr från och med 2022 vilket motsvarar 225,66 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.

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 k
2024: Inget periodiserat underhåll, 0 kr
2025: Inget periodiserat underhåll, 0 kr

2026: Asfaltstyr lagning 10% av bruttoytan 103 184 kr

I planen finns poster mot år 2028 med stora belopp och därför planeras färre åtgärder för åren innan detta.

Totalt planerade underhållsåtgärder de kommande fem åren uppgår således till 221 tkr.

Styrelsen bedömer att omfattningen av ovan beräknade underhållsåtgärder i sin helhet ska kunna täckas av fonderade medel.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten och fjärrvärme fortsätter att innebära besparingar för oss boende. I kalkyl inför uppstart IMD beräknades att investeringen skulle vara betald år 7-8. Efter 3 år visar prognosen att investeringen blir betald redan år 5-6. Detta beror på att det stora flertalet boende vill påverka beloppen på hyresavin genom att hushålla med vatten och värme. Varje sparad 100-lapp är en 100-lapp mindre på den egna hyresavin.

En omfattande kartläggning inför uppstart av installation av laddboxar för elbilar har genomförts under året. Installation planeras att genomföras första halvåret 2022.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften för 2021 har uppgått till 762,5 kronor/kvadratmeter.
Föreningens årsavgifter för verksamhetsåret 2022 höjdes med 1%.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 459 kronor per lägenhet och blir totalt 71 491 kronor.
Taxeringsvärdet för fastigheten Fingersvampen 1 framgår av not till årsredovisningen.

Budgeten för verksamhetsåret 2022

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 2022 visar på ett beräknat resultat på 56 188 kronor. I det beräknade resultatet har beaktats en reservering till föreningens fond för yttre underhåll med 1 000 000 kronor och ett avlyft på 70 000 kronor.

Kostnad för installation av infrastruktur för laddning elbil var inte känd och inget slutgiltigt beslut att genomföra installation var taget vid fastställandet av budget 2022. Styrelsen beslöt att därför att utelämna denna kostnad som helhet från budget. Genomförs installation av infrastruktur som planerat under 2022 förväntas därför ett negativt resultat.

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 2021 har en del mindre arbeten utförts såsom ommålning och uppfräschning av föreningslokalen. Begagnade kyl och frys samt microvågsugnar till lokalen fick vi helt gratis.

Trappor och golv i fyrbohusens uppgångar har rengjorts och bonats.

Golvård med nytt ytskikt har genomförts på trappor och golv i fyrbohusens uppgångar samt golv i lokalen

Vi har monterat två vägbommar till övre och nedre området för att minska biltrafiken på gångvägarna.

En väsentlig förbättring av belysningen i området har gjorts genom utökad antal armaturer på strategiska platser, bland annat bakom garagebyggnaderna.

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 dels skall fokusera mer på att öka vår likviditet inför kommande stora underhållsåtgärder (från 2028 och framåt), dels amortera på våra lån för att kunna sänka räntekostnaderna på sikt, samt öka den årliga avsättningen till underhållsfonden.

Genom att vi bundit våra lån på långa löptider till låga räntor säkrar det låga räntekostnader ett bra tag framåt.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. Stämman genomfördes med enbart poströstning. I stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 77 (79) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	49
Samägare	27
HSB Mölndal	1

Under året har 9 bostadsrätter i föreningen överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift med f.n 1 208 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n 483 kronor.

Föreningen har en egen föreningslokal med utrymmen för olika gemensamma medlemsaktiviteter och tillställningar, informationsmöten, föreningsstämmor, 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 2021

För första gången i föreningens historia hölls ingen fysisk årsstämma under året utan årsstämman genomfördes enbart genom poströstning. Orsaken var naturligtvis pandemin.

På den sociala fronten i föreningen tvingades vi i år att ställa in en av våra två ordinarie städdagar p.g.a. pandemin. Genom frivilliga och flexibla krafter lyckades vi dock ändå få gjort det mest nödvändiga. De frivilliga arbetsinsatserna i Brf Solhems gräsklippargrupp har dock kunnat bedrivas som vanligt även under 2021 (denna aktivitet startades sommaren 1993) och innebär väsentliga besparingar varje år. Genom frivilla insatser har också en helt ny boulebana byggts och invigning med bubbel och provspel skedde i september.

Vi har avvecklat det gamla styrelserummet i föreningslokalen men något nytt användningsområde för lokalen har ännu inte beslutats. Det kräver medlemmarnas medverkan och genom pandemin har det inte varit möjligt på ett bra sätt.

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 2021-06-08 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ronny Thörnqvist	Ordinarie ledamot, Ordförande
Jesper Wedebrand	Ordinarie ledamot, Vice Ordförande
Linda Iglamyhr	Ordinarie ledamot, Sekreterare, Studieorganisatör
Maria Sköld	Ordinarie ledamot, Vice Sekreterare
Robert Bengtsson Bärkroth	Ordinarie ledamot,
Mette Bork	Ordinarie ledamot
Nisad Mustafic	Ordinarie ledamot
Robert Hansson	Ordinarie ledamot, utsedd av HSB Mölndal

Föreningens firma tecknas av, Ronny Thörnqvist, Maria Sköld, 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, Jesper Wedebrand, Ronny Thörnqvist.

Representanter i HSB Mölndals fullmäktige

Föreningens representant i HSB Mölndals fullmäktige har varit Ronny Thörnqvist med Jesper Wedebrand 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 Jan Johansson(ordf), Emili Haraldsson samt Jonathan Johansson valda av stämman.

Flerårsöversikt (Kr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 255 417	4 259 514	4 131 076	4 437 077	4 404 576
Resultat efter finansiella poster	1 377 838	1 943 832	-3 013 554	1 461 670	1 565 851
Soliditet (%)	26,0	23,2	17,8	20,6	17,6
Kassalikviditet (%)	380,0	247,0	200,0	356,0	348,0
Fond för yttre underhåll	1 689 941	800 000	0	1 313 964	618 969
Årsavgift per kvm bostadsyta	762	762	762	762	832
Lån per kvm bostadsyta	6 316	6 441	6 959	7 021	7 080
Genomsnittlig skuldränta (%)	2	2	2	2	2
Fastighetens belåningsgrad (%)	46	47	51	74	75
Taxeringsvärde	61 000 000	61 000 000	61 000 000	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	800 000	536 057	1 943 832	8 807 861
Avsättning yttre fond		929 000	-929 000		0
I anspråkstagande av yttre fond		-39 059	39 059		0
Balansering av föregående års resultat:			1 943 832	-1 943 832	0
Årets resultat				1 377 838	1 377 838
Belopp vid årets utgång	5 527 972	1 689 941	1 589 948	1 377 838	10 185 699

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 589 948
årets vinst	1 377 838
	2 967 786
disponeras så att i ny räkning överföres	2 967 786
	2 967 786

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 255 417	4 259 514
Övriga rörelseintäkter		7 742	317 831
Summa rörelseintäkter		4 263 159	4 577 345
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-39 059	0
Driftskostnader	3	-1 570 202	-1 326 444
Personalkostnader	4	-146 082	-132 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-705 210	-711 362
Summa rörelsekostnader		-2 460 553	-2 170 138
Rörelseresultat		1 802 605	2 407 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 124	3 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 892	-466 704
Summa finansiella poster		-424 768	-463 375
Resultat efter finansiella poster		1 377 838	1 943 832
Resultat före skatt		1 377 838	1 943 832
Årets resultat		1 377 838	1 943 832

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	34 761 455	35 466 665
Inventarier och verktyg	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 761 455	35 466 665
Summa anläggningstillgångar		34 761 455	35 466 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45	8 488
Övriga fordringar	8	3 080 971	1 641 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73 916	68 484
Summa kortfristiga fordringar		3 154 932	1 718 658
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 055 663	952 523
Summa kassa och bank		1 055 663	952 523
Summa omsättningstillgångar		4 210 595	2 671 181
SUMMA TILLGÅNGAR		38 972 049	38 137 846

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 527 972	5 527 972
Fond för yttre underhåll		1 689 941	800 000
Summa bundet eget kapital		7 217 913	6 327 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 589 948	536 057
Årets resultat		1 377 838	1 943 832
Summa fritt eget kapital		2 967 785	2 479 889
Summa eget kapital		10 185 698	8 807 861
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 10	27 678 385	20 116 895
Summa långfristiga skulder		27 678 385	20 116 895
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	309 983	8 431 456
Leverantörsskulder		210 818	196 459
Skatteskulder		5 436	3 966
Övriga skulder		963	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	580 766	581 209
Summa kortfristiga skulder		1 107 966	9 213 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 972 049	38 137 846

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 379 344	3 379 344
Hyror garage och parkeringsplatser	207 577	186 270
Uppvärmning Imd	261 708	297 997
Vatten Imd	235 748	252 234
Övriga hyresintäkter	171 040	143 669
	4 255 417	4 259 514

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	131 102	125 381
Reparationer	190 616	75 236
El	32 769	48 815
Uppvärmning	457 567	421 958
Vatten	127 523	140 577
Sophämtning	116 197	117 439
Fastighetsavgift	71 491	70 021
Försäkring	52 934	51 115
Kabel TV	65 633	58 953
Medlemsavgift HSB	20 700	20 700
Förvaltning administration	108 708	108 708
Förbrukningsinventarier	5 444	1 517
Konsultarvoden	60 461	0
Övrigt	129 057	86 024
	1 570 202	1 326 444

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	84 000	80 490
Sociala kostnader och pensionskostnader	32 007	28 142
Övrigt	30 075	23 700
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	146 082	132 332

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	48 838 987	49 007 387
Omklassificeringar		-168 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 838 987	48 838 987
Ingående avskrivningar	-13 372 322	-12 660 960
Årets avskrivningar	-705 210	-711 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 077 532	-13 372 322
Utgående redovisat värde	34 761 455	35 466 665
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

	2021	2020
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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	39 432 500	39 432 500
	39 432 500	39 432 500

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	173 854	3 415
Avräkningskonto HSB	2 907 117	1 469 871
Fordran moms	0	168 400
	3 080 971	1 641 686

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Länsförsäkringar	57 889	52 934
Telenor	16 027	15 550
	73 916	68 484

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	1,99	2023-09-21	9 174 483	9 214 483
SBAB	1,31	2028-09-25	7 881 411	8 231 166
SBAB	1,26	2024-12-06	2 430 870	2 496 485
SBAB	1,07	2024-10-11	2 743 528	2 808 141
SBAB	1,15	2027-08-16	5 758 076	5 798 076
			27 988 368	28 548 351
Kortfristig del av långfristig skuld			309 983	8 431 456

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 438 453 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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta	56 079	59 241
Revisionsarvode	10 100	9 700
Styrelsearvode, revisor, valberedning	84 000	80 500
Arbetsgivaravgift	25 200	24 150
El	3 118	2 640
Fjärrvärme	75 184	59 015
Förutbetalda hyror och avgifter	327 085	345 963
	580 766	581 209

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mölndal

Jesper Wedebrand

Ronny Thörnqvist

Linda Iglamyhr

Robert Bengtsson Bärkroth

Maria Sköld

Mette Bork

Nisad Mustafic

Robert Karl Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Withfeldt
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Solhem i Mölndal för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. 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, 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 Bostadsrättsförening Solhem i Möndal för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Möndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Withfeldt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB:s Brf Solhem i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RONNY TÖRNKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 14:35:50



METTE BORK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 16:17:39



LINDA IGLAMYHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 13:59:23



NISAD MUSTAFIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-02 kl. 15:00:42



ROBERT HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 10:03:40



JESPER VEDEBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 09:09:21



MARIA SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 08:00:53



ROBERT BENGTSSON BARKROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 10:38:48



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 13:04:22



AGNETA WITHFELDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 09:51:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB:s Brf Solhem i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 13:05:23



AGNETA WITHFELDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 10:00:41

