

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF Solrosen i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Solrosen i Molkom



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**185 kr/kvm**



**ENERGIKOSTNAD**  
**218 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**1764 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**2%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**218 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSVGIFT**  
**810 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Solrosen I Molkom med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769625-5434 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MOLKOM 1:335	2012-11-21	1960
MOLKOM 1:346	2012-11-21	1957
MOLKOM 1:365	2012-11-21	1953

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
17	garageplatser	122
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 790
3	lägenheter (hyresrätt)	1
6	lokaler (hyresrätt)	84
20	p-platser	0
<b>Totalt 110 objekt</b>		<b>3 997</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ditte Larsen	Ordförande
Jan-Erik Edholm	HSB ledamot
Jadwiga Trautman	Ledamot
Susanne Ringsåker	Ledamot
Myriam Fuenzalida Alcayaga	Ledamot
Magdalena Persson	Ledamot
Anna Hägg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ditte Larsen, Miriam Fuenzalida Alcayaga, Magdalena Persson och Anna Hägg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ditte Larsen, Jadwiga Trautman, Magdalena Persson och Anna Hägg.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: vakant, styrelsen försöker hitta ledamöter under året.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

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

Bostadsrättsföreningen Solrosen bildades 2012 genom fusion av Brf Lyckan, Brf Lugnet och Brf Blåsippan.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2019-06-30.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har avtal med nedanstående:

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

Under året har OVK genomförts till en kostnad av 84 tkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Inget planerat om inget akut uppstår.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	228	208	218	196
Skuldsättning, kr/kvm	1 764	1 928	1 962	1 995	1 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 859	2 033	2 069	2 104	1 442
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	218	227	226	205	250
Årsavgifter, kr/kvm	810	764	742	742	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	793	809	781	784	767
Nettoomsättning, tkr	3 167	3 118	3 025	3 040	2 972
Resultat efter finansiella poster, tkr	476	710	531	-2 577	-2 001
Soliditet, %	17	12	5	0	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta inklusive kabel-TV avgift och debiterad uppvärmning. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	147 135	0	0	147 135
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	212 230	0	27 839	240 069
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>359 365</b>	<b>0</b>	<b>27 839</b>	<b>387 204</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	98 516	710 030	-27 839	780 707
Årets resultat, kr	710 030	-710 030	475 860	475 860
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>808 546</b>	<b>0</b>	<b>448 021</b>	<b>1 256 567</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 167 911</b>	<b>0</b>	<b>475 860</b>	<b>1 643 771</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 112 214 kr samt ianspråktagande skett med 84 375 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	808 546
Årets resultat, kr	475 860
Reservation till underhållsfond, kr	-112 214
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 375
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 256 567</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 256 567</b>

Avsättning till underhållsfonden följer underhållsplanen exklusive stamreovering.

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 168 566	3 120 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 405
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 168 566</b>	<b>3 133 568</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 706 773	-1 677 737
Underhåll enligt plan	Not 5	-84 375	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-244 061	-237 274
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-228 504	-169 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-177 099	-172 932
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 440 812</b>	<b>-2 257 657</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>727 754</b>	<b>875 911</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 098	1 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 992	-167 225
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-251 894</b>	<b>-165 881</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>475 860</b>	<b>710 030</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>475 860</b>	<b>710 030</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 362 705	6 539 804
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 362 705</u>	<u>6 539 804</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>6 363 205</u></b>	<b><u>6 540 304</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		59 070	250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 882	2 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 605	80 593
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>149 557</u>	<u>83 669</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 035 045	1 011 002
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 035 045</u>	<u>1 011 002</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 188 985	2 006 204
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 188 985</u>	<u>2 006 204</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 373 586</u></b>	<b><u>3 100 875</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>9 736 791</u></b>	<b><u>9 641 179</u></b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	147 135	147 135
Fond för yttre underhåll	240 069	212 230
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>387 204</b>	<b>359 365</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	780 707	98 516
Årets resultat	475 860	710 030
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 256 567</b>	<b>808 546</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 643 771</b>	<b>1 167 911</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 340 410	3 101 312
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 340 410</b>	<b>3 101 312</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 707 026	4 367 895
Medlemmarnas inre fond	Not 16 393 904	401 563
Leverantörsskulder	61 605	69 774
Aktuell skatteskuld	Not 17 9 676	6 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 800	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 578 599	525 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 752 610</b>	<b>5 371 956</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>8 093 020</b>	<b>8 473 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 736 791</b>	<b>9 641 179</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	727 754	875 911
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	177 099	172 932
Övriga poster	0	0
	<u>904 853</u>	<u>1 048 843</u>
Erhållen ränta	24 098	1 344
Erlagd ränta	-265 322	-162 243
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>663 629</u>	<u>887 945</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 888	-11 223
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	30 853	-105 093
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>628 594</b>	<b>771 629</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-156 250
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-156 250</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-421 771	-129 844
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-421 771</b>	<b>-129 844</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>206 823</b>	<b>485 535</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 017 206	2 531 671
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 224 029</u>	<u>3 017 206</u>
	<b>206 823</b>	<b>485 535</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens transaktionskonto och kortfristiga placeringar

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1.3% av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 954 864	2 896 872
Hysesintäkt lokaler	11 211	16 690
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 969	77 272
Hysesintäkt övrigt	360	360
Konsumtionsavgift värme	52 000	52 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	61 440	61 440
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 090	12 321
Övriga fakturerade kostnader	1 504	877
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 128	2 331
	<b>3 168 566</b>	<b>3 120 163</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	13 405
	<b>0</b>	<b>13 405</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-78 985	-64 308
El	-88 019	-125 178
Uppvärmning	-637 244	-611 609
Vatten	-144 265	-143 325
Renhållning	-69 188	-68 240
Bevakningskostnader	-8 438	0
TV, bredband, iptelefoni	-72 332	-71 232
Förvaltningskostnader	-474 490	-477 895
Försäkringar	-62 541	-57 017
Fastighetsskatt	-46 354	-46 354
Övriga driftskostnader	-24 916	-12 579
	<b>-1 706 773</b>	<b>-1 677 737</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-84 375	0
	<b>-84 375</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-127 874	-125 104
Kostnader överlåtelse och panter	-6 107	-10 669
Föreningsverksamhet	-365	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 680	-4 195
Konsulter	-45 408	-20 188
Förbrukningsinventarier	-1 801	-17 677
Medlemsavgifter HSB	-30 200	-30 200
Stämma och styrelse	-6 272	-1 533
Arrende, hyra, leasing	-6 354	-12 708
	<b>-244 061</b>	<b>-237 274</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-129 308	-106 836
Vicevärdsarvode	-59 500	-39 500
Övriga arvoden	-1 000	-1 300
Sociala avgifter	-35 996	-22 078
Utbildning	-2 700	0
	<b>-228 504</b>	<b>-169 714</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-173 529	-169 362
Markanläggningar	-3 570	-3 570
	<b>-177 099</b>	<b>-172 932</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2059

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 807 876	12 651 626
Årets investering byggnader	0	156 250
Ingående anskaffningsvärde mark	78 255	78 255
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	444 753	444 753
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 330 884</b>	<b>13 330 884</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 357 037	-6 187 675
Årets avskrivningar byggnader	-173 529	-169 362
Ingående avskrivningar markanläggningar	-434 043	-430 473
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 570	-3 570
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 968 179</b>	<b>-6 791 080</b>

**Utgående redovisat värde 6 362 705 6 539 804**

Redovisade värden byggnader	6 277 310	6 450 839
Redovisade värden mark	78 255	78 255
Redovisade värden markanläggningar	7 140	10 710

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

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953, 1957, 1960	10 948 000	3 330 000	14 278 000	14 278 000
Lokaler		300 000	52 000	352 000	352 000
		<b>11 248 000</b>	<b>3 382 000</b>	<b>14 630 000</b>	<b>14 630 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 852 585	7 852 585
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 852 585</b>	<b>7 852 585</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 5 882 2 826

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	70 577	62 541
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 028	14 028
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 024
	<b>84 605</b>	<b>80 593</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB Placeringskonto	4,15%	2024-03-08	1 000 000	0
SBAB		rörlig	35 045	1 011 002
			<b>1 035 045</b>	<b>1 011 002</b>

**Not 14 BANK**

Swedbank företagskonto	2 188 985	2 006 204
------------------------	-----------	-----------

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,53%	2028-01-30	830 222	9 304
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	931 875	31 500
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	665 625	22 500
Stadshypotek		1,65%	2025-03-01	656 750	22 200
Stadshypotek		5,70%	2024-02-19	613 166	0
Stadshypotek		3,04%	2024-01-30	847 062	9 184
Stadshypotek		4,58%	2026-01-30	1 356 470	15 028
Stadshypotek		5,70%	2024-03-11	214 237	5 952
Stadshypotek		5,70%	2024-02-19	932 029	10 804
				<b>7 047 436</b>	<b>126 472</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 340 410**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 532  
Lån som ska konverteras inom ett år 2 606 494  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 707 026**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,80%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 505 888  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 415 076  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	401 563	430 624
Uttag	-7 659	-29 061
	<b>393 904</b>	<b>401 563</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	9 676	6 600
-----------------------------	-------	-------

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 800	1 050
-----------------------	-------	-------

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	57 211	38 610
Upplupna sociala avgifter	11 023	5 805
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	151 823	144 540
Upplupna räntekostnader	32 079	21 409
Upplupen revision	13 375	10 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	285 829	290 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 259	13 513
	<b>578 599</b>	<b>525 074</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna Hägg

.....  
Ditte Larsen

.....  
Jadwiga Trautman

.....  
Jan-Erik Edholm

.....  
Magdalena Persson

.....  
Myriam Fuenzalida Alcayaga

.....  
Susanne Ringsåker

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund





## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solrosen i Molkom för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen avses bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solrosen i Molkom för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Solrosen I Molkom signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DITTE LARSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:24:03



**ANNA HÄGG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:31:00



**JAN-ERIK EDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:01:48



**JADWIGA TRAUTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:57:55



**MAGDALENA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:57:43



**SUSANNE RINGSÅKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:22:52



**MYRIAM FUENZALIDA ALCAYAGA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:27:42



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 17:48:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Solrosen I Molkom signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 17:49:41

