



# ÅRSREDOVISNING 2019



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.

## 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 omförelse 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

**HSB Bostadsrättsförening Holmen i Mölndal**  
**Org nr 752000-0691**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. 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. Föreningen har sitt säte i Mölndal. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Abborren 17. Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar sedan 2010.

Byggnadsår 1947

Föreningens byggnad består av 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2.616 kvm.  
Det finns även 1 st lokal till en yta av 91 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

24 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

#### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras vid behov av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras belopp i enlighet med upprättad underhållsplan.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 13,5 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder som finns med i underhållsplanen ska täckas av fonderade medel.

Under de kommande fem åren har föreningen planerat för följande underhåll;

2020: Byte av ståldörrar (vind och källare), byte till sensorstyrd belysning i trapphus och källare, målning av källarutrymmen, utbyte av elinstallationer.

2021: Översyn av avloppstammarna.

2022: Byte av tvättutrustning.

2023: Byte av expansionkärl, ny styr- och reglerenhet.

2024: Inget planerat underhåll. *fr*

## **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

### ***VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET***

En översyn av taken har gjorts, där alla plåtdetaljer har målats och en del takpannor har bytts ut. I övrigt har vi röjt och planterat en del nytt i vår fina trädgård under årets trädgårdsdagar. Efter ett par kompletterande arbeten är nu radonmätningen äntligen godkänd.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgift 2019

736,3 kr per kvm.

### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 60 280kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

### Budget för 2020

Styrelsen beslutade om höja avgifterna med 2,5%.

Budgeten visar på ett resultat -125 459 kr. I detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 407 000 kr samt ett planerat avlyft om 3 000 kr.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### Stadgar

Föreningen har antagit nya stadgar under 2018 vilka registrerats hos bolagsverket 2018-08-02.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. I stämman deltog 14 st varav 14 röstberättigade.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 40

Samägare 12

HSB Mölndal 1

Tillkommande medlemmar har varit 8 st och antalet avgående medlemmar har varit 8 st. Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.1183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

*fr*

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal som man har möjlighet att boka om man vill låna.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Holmen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Nyhets/-informationsbrev

Styrelsen kallar till informationsmöten eller via informationsbrev, samt meddelar på anslag när något viktigt händer

## **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 2019-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Stillberg	Ledamot	Ordförande
Tobias Lager	Ledamot	Vice ordförande
Bo Wiberg	Ledamot	Sekreterare
Caroline Wiberg	Ledamot	Studieorganisatör
Hanna Uhlén	Ledamot	
Jari Valkola	Ledamot	HSB Mölndal

- Vid ordinarie föreningsstämma står Fredrik Stillberg, Tobias Lager och Hanna Uhlén på tur att avgå.
- Firmatecknare har varit Tobias Lager, Caroline Wiberg, Fredrik Stillberg och Bo Wiberg, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 69 750 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i trappuppgången i 12A. Övriga kontaktuppgifter till styrelsen finns uppsatta i trappuppgångarna.

### Revisorer

Revisorer har varit ordinarie Joakim Mattisson och suppleant Ted Henriksson, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. ~~ff~~

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Fredrik Stillberg samt Tobias Lager som suppleant utsedda inom styrelsen.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Fernkvist (sammankallande) samt Sara Moritz.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 016 161	2 016 049	1 913 065	1 818 556	1 782 868
Resultat efter finansiella poster	kr	288 809	255 837	294 629	350 040	-1 150 403
Kassalikviditet	%	144	106	88	145	78
Soliditet	%	16,7	13,5	10,4	7,1	5,3
Fond för yttre underhåll	kr	1 532 589	1 229 581	815 581	0	1 122 127
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	736,3	736,3	701,3	667,9	654,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	2 496,6	2 561,5	2 622,7	2 672,4	1 357,4
Genomsnittlig skuldränta	%	1,1	1,2	1,2	0,8	1,5
Fastighetens belåningsgrad	%	14,8	21,6	22,1	22,5	12,7
Taxeringsvärde	tkr	44 120	31 055	31 055	31 055	28 015

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

**FÖRÄNDRING EGET KAPITAL**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	51 250	1 000 000	1 229 581	-1 398 967	255 837
Reservering till yttrefond (2019)			425 000	-425 000	
Ianspråkstagande av yttrefond (2018)			-121 992	121 992	
Balansering av föregående års resultat				255 837	-255 837
Årets resultat					288 809
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	51 250	1 000 000	1 532 589	-1 446 138	288 809

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 446 138
Årets resultat	288 809
	<hr/>
Totalt	-1 157 329

### Styrelsen föreslår följande behandling:

I ny räkning överföres	-1 157 329
	<hr/>
	-1 157 329

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden. *sk*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	2 016 161	2 016 049
Övriga intäkter	3	-4 485	10 837
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 011 676</u>	<u>2 026 886</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-121 992	0
Driftskostnader	4	-1 236 935	-1 408 436
Personalkostnader	5	-102 179	-99 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-185 977	-185 977
Övriga kostnader		-1 325	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 648 408</u>	<u>-1 693 735</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		363 268	333 151
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		404	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 863	-77 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-74 459</u>	<u>-77 314</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		288 809	255 837
<b>Årets vinst</b>		<u>288 809</u>	<u>255 837</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	7 447 038	7 633 015
Inventarier	7	0	0
		<hr/>	<hr/>
		7 447 038	7 633 015
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 447 038</b>	<b>7 633 015</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 508
Övriga kortfristiga fordringar	8	1 061 408	764 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 864	52 801
		<hr/>	<hr/>
		1 117 272	821 607
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 117 272</b>	<b>821 607</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 564 310</b>	<b>8 454 622</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		51 250	51 250
Fond för yttre underhåll		1 532 589	1 229 581
Uppskrivningsfond		1 000 000	1 000 000
		<hr/>	<hr/>
		2 583 839	2 280 831
 <u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-1 446 138	-1 398 967
Årets vinst		288 809	255 837
		<hr/>	<hr/>
		-1 157 329	-1 143 130
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		1 426 510	1 137 701
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 361 000	6 531 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		6 361 000	6 531 000
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	170 000	170 000
Leverantörsskulder		80 528	82 827
Skatteskulder		2 664	5 430
Övriga kortfristiga skulder		152 268	152 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	371 340	375 396
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		776 800	785 921
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		8 564 310	8 454 622

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. BRF Holmen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2015 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,9 % ( fr.om. 2016)
Om- tillbyggnad	25-50 år
Inventarier	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### 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.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

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.

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.  
Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	1 926 228	1 926 228
Hysesintäkter, lokaler	74 328	72 864
Övriga intäkter	15 605	16 957
	<hr/>	<hr/>
Summa	2 016 161	2 016 049

**Not 3      Övriga intäkter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Övrigt	-4 485	10 837
	<hr/>	<hr/>
	-4 485	10 837

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förbrukningsmaterial	2 059	4 182
Reparationer	57 134	76 854
Försäkring	29 822	26 866
Fastighetsskatt	60 280	58 032
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
- El	81 691	87 833
- Fjärrvärme	368 262	391 764
- Vatten	91 973	105 634
- Renhållning	75 319	69 906
Kabel TV	96 264	96 363
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	252 178	277 047
Medlemsavgift HSB	0	18 000
Förvaltning administration	74 652	71 760
Övrigt	47 302	124 194
Summa	<u>1 236 936</u>	<u>1 408 436</u>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	77 750	76 250
Sociala avgifter	24 429	23 072
Summa	<u>102 179</u>	<u>99 322</u> <sub>SE</sub>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	9 455 556	9 353 443
Årets nyanskaffningar	0	102 113
Uppskrivning mark	1 000 000	1 000 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	10 455 556	10 455 556
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 822 541	-2 636 564
Årets avskrivningar	-185 977	-185 977
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 008 518	-2 822 541
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>7 447 038</u>	<u>7 633 015</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	85 000	85 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 527 000	17 896 000
Taxeringsvärde mark	21 593 000	13 159 000
	<hr/>	<hr/>
	44 120 000	31 055 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	22 200 000	17 600 000
Lokaler	327 000	296 000
	<hr/>	<hr/>
	22 527 000	17 896 000

**Not 7 Inventarier**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	396 439	396 439
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	396 439	396 439
Ingående ackumulerade avskrivningar	-396 439	-396 439
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-396 439	-396 439
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB	1 060 204	758 188
Skattekonto	40	37
Övrigt	1 163	6 072
<b>Summa</b>	<u>1 061 407</u>	<u>764 297</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	32 919	29 822
Kabel TV	22 945	22 979
<b>Summa</b>	<u>55 864</u>	<u>52 801</u>



**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Nordea	1,15	2020-11-18	70 000	5 190 000
Stadshypotek AB	1,05	2021-03-01	50 000	882 500
Stadshypotek AB	1,05	2021-03-01	<u>50 000</u>	<u>458 500</u>
<b>Totalt</b>			170 000	6 531 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 170 000 kr som kortfristiga skulder.  
Av de långfristiga skulderna förfaller 6 361 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

**Not 11 Ställda säkerheter**


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	7 081 000	7 081 000
	<u>7 081 000</u>	<u>7 081 000</u>

**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	4 974	5 041
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	149 312	137 738
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	92 705	91 205
Upplupna sociala avgifter	24 430	23 958
Upplupen vatten	25 349	27 795
Upplupen el	6 974	8 796
Upplupen Värme	47 820	52 094
Upplupen renhållning	17 172	15 348
Övrigt	2 604	13 421
<b>Summa</b>	<u>371 340</u>	<u>375 396</u> &

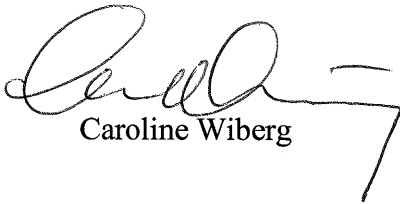
Mölndal 2020 - 02 - 26

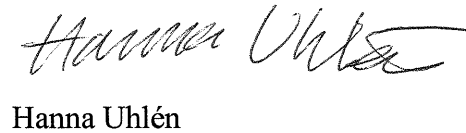
  
Bo Wiberg

  
Tobias Lager

  
Jari Valkola

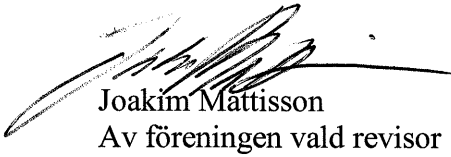
  
Fredrik Stillberg

  
Caroline Wiberg

  
Hanna Uhlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 09.

BoRevision AB

  
Joakim Mattisson  
Av föreningen vald revisor

  
Fiola Rexhepi

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Holmen i Mölndal, org.nr. 752000-0691

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Holmen i Mölndal för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

SR

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Holmen i Mölndal för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

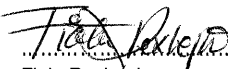
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 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.

Mölndal den 09 / 03 - 2020

  
Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Joakim Mattiesson  
Av föreningen vald revisor