



HSB Bostadsrättsförening Soltofta i Falun



Org.nr. 783200-2666

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1943-07-15 med byggnadsår 1943 och äger fastigheten Soltofta 19 i Falu kommun med adresserna Lustigknoppsvägen 1 och 3. Föreningen innehåller 48 lägenheter med bostadsrätt samt 32 biluppställnings-platser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och pentry	6	141
1 rum och kök	6	246
2 rum och kök	24	1 332
3 rum och kök	6	450
4 rum och kök	6	591
Bostäder	48	2 760

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter

Fastighetsskötseln och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Städningen har ombesörjts av RS Trading.

Den stadgeenliga besiktningen har genomförts september 2020.

Underhållsplan har reviderats 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast januari 2014 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat oförändrade årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 740 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 55 (fg år 58) st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 5 (fg år 5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. I stämman deltog 15 (fg år 15) medlemmar.

HC

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Britt-Marie Nodén	Ordförande	2021
Mattias Augustsson	Sekreterare tom 2020-10-24	2022
Linda Hansdotter	Ledamot	2021
Bo Lundin	Ledamot	2021
Maria Wickander	Ledamot	2021
Lars-Gunnar Brusén	Utsedd av HSB Mälardalarna	

Styrelsen har under året hållit 7 (fg år 5) sammanträden.

Sekreterare

Viktor Nygårds har varit adjungerande sekreterare from 2020-10-24.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britt-Marie Nodén, Mattias Augustsson och Linda Hansdotter, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Fredrik Luhr vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Kristina Granlund och Britt Gustavsson McCurdy.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Britt-Marie Nodén.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Årets underhåll

Ny torktumlare, mangel och torkskåp

Planerade underhåll och investeringar

Solpaneler

Historisk, underhåll (årtal och åtgärd)

2018	Dörrbyte
2013	Fasadrenovering
2009	Fönsterbyte
2003-04	Stamrenovering kök och badrum.
1999	Dränering av båda husen. 

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 101	2 094	2 112	2 111	2 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	371	506	512	589	465
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	740	740	740	740	740
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	463	505	485	429	374
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	2 498	2 566	2 653	2 739	2 826
Soliditet %	35	32	28	25	20
Likviditet %	279	240	188	238	152
Genomsnittlig skuldränta i %	1,37	1,42	1,42	1,55	2,59

Principen för vilka ytor som ska ingå i begreppet ”lokalyta” har ändrat sedan fg år. För gällande ytor se sid 2.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 270	1 403 474	1 691 168	505 951
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			505 951	-505 951
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-164 440	164 440	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		40 000	-40 000	
Årets resultat				370 741
Belopp vid årets slut	104 270	1 279 034	2 321 559	370 741

RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	2 197 119
Disponerat ur UH-fonden	164 440
Avsatt till UH-fonden	- 40 000
Årets resultat	<u>370 741</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 692 300

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 692 300
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 279 034 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 495 181 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

HSB Brf Soltofta i Falun

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 101 344	2 093 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 623	0
Summa rörelseintäkter		2 105 967	2 093 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 071 336	-1 108 583
Planerat underhåll	Not 5	-164 440	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-52 433	-57 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 976	-318 627
Summa rörelsekostnader		-1 639 184	-1 484 565
Rörelseresultat		466 783	608 948
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-96 042	-102 997
Summa finansiella poster		-96 042	-102 997
Årets resultat		370 741	505 951
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-40 000	-55 000
Disposition underhållsfond		164 440	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		124 440	-55 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		495 181	450 951

a

HSB Brf Soltofta i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	8 724 168	9 057 444
Mark	Not 10	48 470	48 470
Markanläggningar	Not 11	255 175	272 875
		<u>9 027 813</u>	<u>9 378 789</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 028 313</u>	<u>9 379 289</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 641 559	2 053 999
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	0	18 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 439	20 095
		<u>2 653 998</u>	<u>2 092 638</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 653 998</u>	<u>2 092 638</u>
Summa tillgångar		<u>11 682 311</u>	<u>11 471 927</u>

cc

HSB Brf Soltofta i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		104 270	104 270
Underhållsfond		1 279 034	1 403 474
		<u>1 383 304</u>	<u>1 507 744</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 321 559	1 691 168
Årets resultat		370 741	505 951
		<u>2 692 300</u>	<u>2 197 119</u>
Summa eget kapital		<u>4 075 604</u>	<u>3 704 863</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>6 654 417</u>	<u>3 449 721</u>
		6 654 417	3 449 721
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	240 100	3 684 896
Leverantörsskulder		50 776	54 697
Aktuell skatteskuld		21 563	12 001
Fond för inre underhåll		218 854	220 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 417	1 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	418 580	344 021
		<u>952 290</u>	<u>4 317 343</u>
Summa skulder		<u>7 606 707</u>	<u>7 767 064</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 682 311</u>	<u>11 471 927</u>

cc

HSB Brf Soltofta i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	370 741	505 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	350 976	318 627
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>721 717</u>	<u>824 578</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 200	5 321
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	79 742	-210 898
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>827 660</u>	<u>619 001</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-317 672
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-317 672</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-240 100	-240 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-240 100</u>	<u>-240 100</u>
Årets kassaflöde	587 560	61 229
Likvida medel vid årets början	2 053 999	1 992 770
Likvida medel vid årets slut	2 641 559	2 053 999

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



HSB Brf Soltofta i Falun**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,2 %

Markanläggningar 5,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll


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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningsprocenten är 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 223 442 kr. (1 223 442 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 

HSB Brf Soltofta i Falun

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 043 372	2 043 372
	Hyror	76 800	81 600
	Övriga intäkter	21 168	13 336
	Bruttoomsättning	<u>2 141 340</u>	<u>2 138 308</u>
	Hysesbortfall	0	-4 800
	Avsatt till inre fond	<u>-39 996</u>	<u>-39 996</u>
		2 101 344	2 093 513
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>4 623</u>	<u>0</u>
		4 623	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	196 692	212 876
	Reparationer	18 019	39 666
	El	169 943	164 682
	Uppvärmning	220 494	245 767
	Vatten	129 611	133 028
	Sophämtning	56 773	56 294
	Övriga avgifter	79 723	73 779
	Förvaltningskostnader	111 513	98 840
	Fastighetsavgift	68 782	66 286
	Övriga driftskostnader	<u>19 786</u>	<u>17 365</u>
		1 071 336	1 108 583
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	<u>164 440</u>	<u>0</u>
		164 440	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	41 690	41 605
	Övriga arvoden	3 600	5 503
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	<u>5 143</u>	<u>8 247</u>
		52 433	57 355
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	333 276	300 927
	Markanläggningar	<u>17 700</u>	<u>17 700</u>
		350 976	318 627
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	<u>96 042</u>	<u>102 997</u>
		96 042	102 997



HSB Brf Soltofta i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 119 127	14 801 455
Årets nyanskaffning	0	317 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 119 127</u>	<u>15 119 127</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 061 683	-5 760 756
Årets avskrivningar	-333 276	-300 927
Utgående avskrivningar	<u>-6 394 959</u>	<u>-6 061 683</u>
Bokfört värde	8 724 168	9 057 444
Taxeringsvärde för Soltofta 19 i Falun. Värdeår 1943.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 800 000	16 800 000
Byggnad - lokaler	19 000	19 000
	<u>16 819 000</u>	<u>16 819 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	6 400 000
	<u>6 400 000</u>	<u>6 400 000</u>
Taxeringsvärde totalt	23 219 000	23 219 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	48 470	48 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>48 470</u>	<u>48 470</u>
Bokfört värde	48 470	48 470
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	354 000	354 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>354 000</u>	<u>354 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-81 125	-63 425
Årets avskrivningar	-17 700	-17 700
Utgående avskrivningar	<u>-98 825</u>	<u>-81 125</u>
Bokfört värde	255 175	272 875
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	18 544
	<u>0</u>	<u>18 544</u>



HSB Brf Soltofta i Falun

Noter				2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	104 270	1 403 474	1 691 168	505 951
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				505 951	-505 951
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-164 440	164 440	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			40 000	-40 000	
Årets resultat					370 741
Belopp vid årets slut	0	104 270	1 279 034	2 321 559	370 741
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	20209	1,22%	2024-12-30	2 364 556	54 992
Stadshypotek AB	31419	1,05%	2025-03-01	2 025 060	89 992
Stadshypotek AB	46826	1,35%	2023-04-30	837 500	25 000
Stadshypotek AB	838583	1,85%	2022-01-30	1 085 165	11 892
Stadshypotek AB	93592	1,03%	2024-12-30	582 236	58 224
				6 894 517	240 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 654 417	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 694 017
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 215 411	9 215 411
Summa ställda säkerheter				9 215 411	9 215 411
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				240 100	240 100
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	3 444 796
				240 100	3 684 896
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				199	256
Källskatt				585	753
Övriga kortfristiga skulder				1 633	0
				2 417	1 009
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				163 246	167 803
Upplupna räntekostnader				4 901	4 976
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				250 433	171 242
				418 580	344 021

DC

HSB Brf Soltofta i Falun

Noter

2020-12-31

2019-12-31

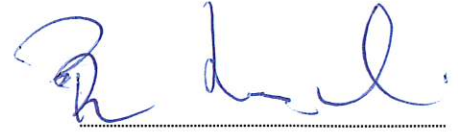
Falun, 2021 - 05 - 27



Britt-Marie Nodén



Mattias Augustsson



Bo Lundin



Lars-Gunnar Brusén

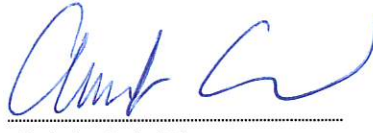


Linda Hansdotter



Maria Wickander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31

Fredrik Luhr
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Soltofta i Falun, org.nr. 783200-2666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soltofta i Falun för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

bc

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Falun den 31/5 2021

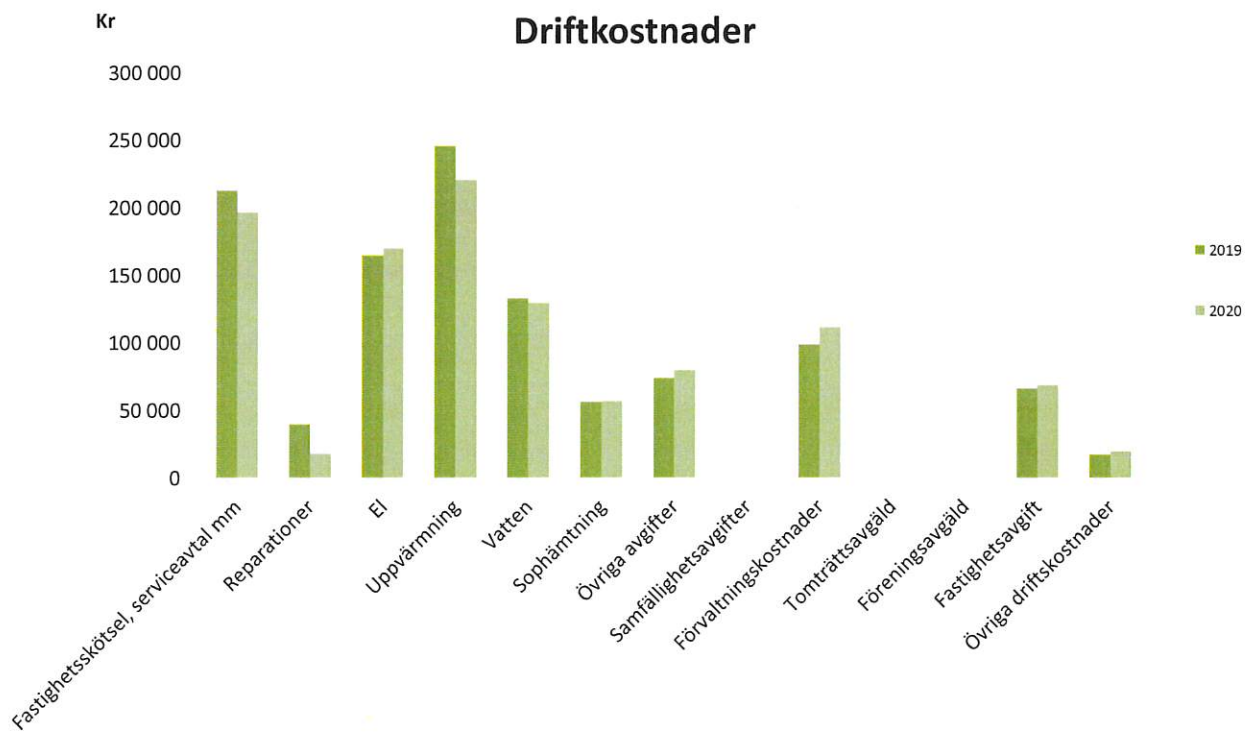
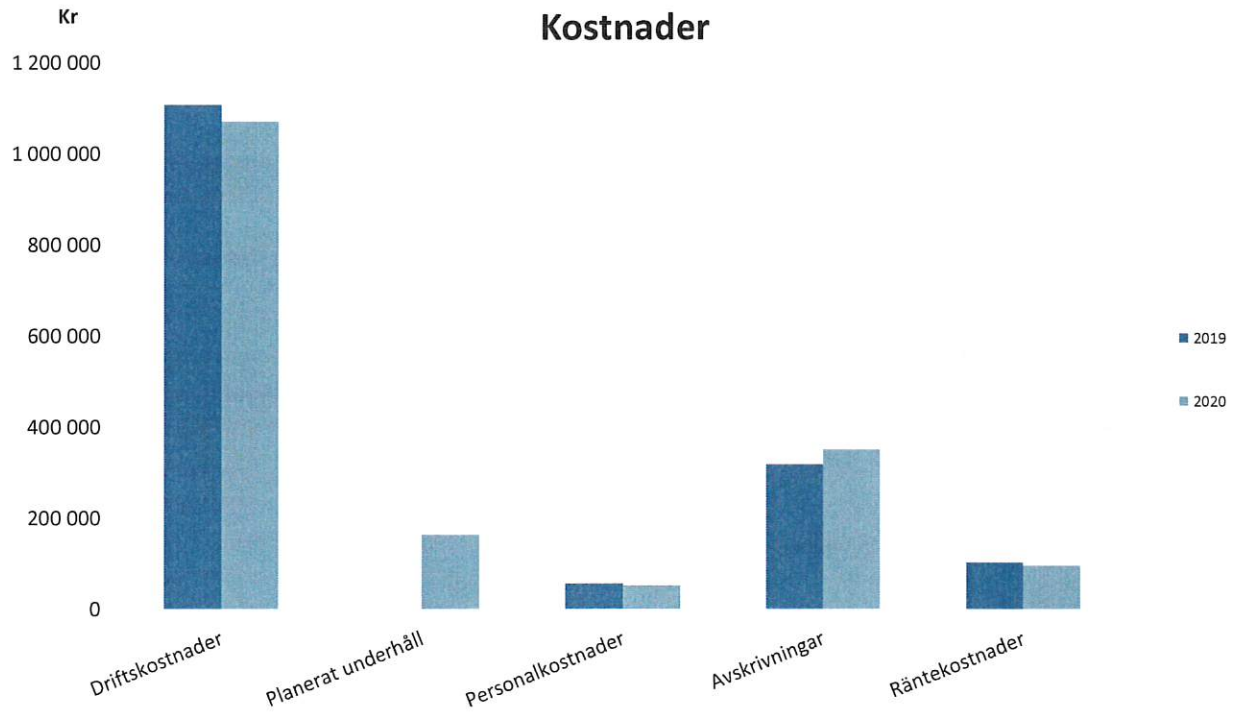


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Fredrik Luhr
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Soltofta i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Soltofta i Falun



321
KR/KVM
SPARANDE



2 498
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



188
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



740
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 321 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2498 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 188 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 740 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.