

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Sofiedal
Org nr: 769617-6457



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sofiedal får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-25. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-07.

Föreningen har sitt säte i Skövde kommun.

Årets resultat, efter fondförändring, är lägre än föregående år. Det är dels avskrivningskostnaden som har ökat något samt har föreningen tecknat ett nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen vilket innebär en ökning av förvaltningskostnaden.

Föreningen har även ökat sin avsättning till underhållsfonden med 49 tkr. Föreningens räntekostnader har däremot minskat jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna, el värme, vatten och sophämtning är i princip likvärdiga med föregående år.

Årets resultat, efter fondförändring, jämfört med budget har ökat med 4 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 133%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 018 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 063 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sofiedal 36, i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastigheternas adress är Nåpabacksgränd 2 och 4 i Skövde

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring

Lägenhetsfördelning

	Antal
3 rok	30
4 rok	26
Summa	56

Dessutom tillkommer

	Antal
P-platser	63

Total tomtarea	10 224 m ²
Total bostadsarea	4 804 m ²
Årets taxeringsvärde	77 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Billinge Energi AB	Elnät
Scandem Markets	Elleveranser
Kone Hissar AB	Hisservice
Skövde Värmeverk AB	Fjärrvärmel leveranser
Compwell	Individuell mätning el
Securitas	Bevakningstjänst

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 119 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 347 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 235 tkr (49 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 213 tkr (44 kr/m²). Då föreningens underhållsfond uppgår till 3 123 tkr görs bedömningen att fonderade medel kommer att räcka till framtida underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK med kanalrensning	2019
Utemiljö	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Huskropp utvändigt (takarbeten, omlackering portar)	147
Markytor (målningsarbeten)	70
Övrigt (underhållsarvode)	13

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2021
Byte belysningsarmatur i trapphus	2021 ^{by}

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pierre Fahlström	Ordförande	2021
Torbjörn Borg	Sekreterare	2022
Tony Johansson	Vice ordförande	2021
Helen Börjesson	Ledamot	2022
Nicklas Ottosson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Strid	Suppleant	2021
Melisa Salkic	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, ansvarig revisor Martin Johansson	Auktoriserad revisor 2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tony Börjesson	2021
Stefan Ödman	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

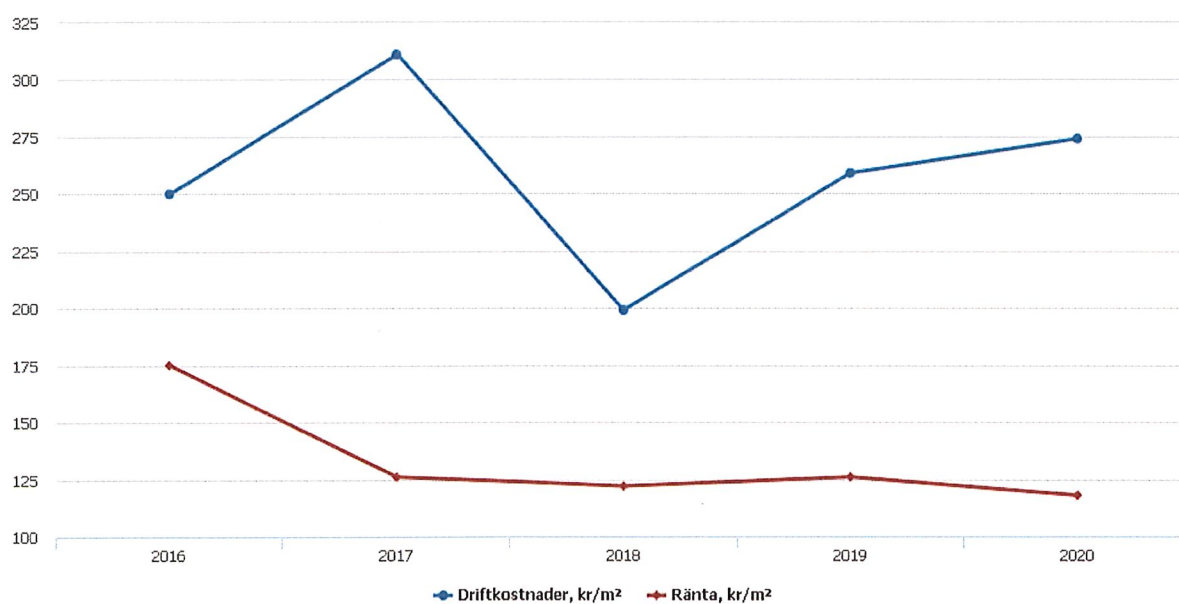
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 658 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 535	3 556	3 514	3 520	3 496
Resultat efter finansiella poster	45	263	601	508	580
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	44	34	34	100	100
Balansomslutning	100 623	101 465	103 241	100 190	100 814
Soliditet %	67	66	65	66	65
Likviditet %	133	130	169	195	144
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	658	658	658	620	608
Driftkostnader, kr/m ²	274	259	199	311	250
Ränta, kr/m ²	118	126	122	126	175
Underhållsfond, kr/m ²	650	653	496	363	263
Lån, kr/m ²	6 801	7 007	7 212	6 981	7 165



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 280 000	6 200 000	3 140 008	405 254	263 429
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				263 429	-263 429
Reservering underhållsfond			213 000	-213 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-230 068	230 068	
Årets resultat					45 367
Vid årets slut	57 280 000	6 200 000	3 122 940	685 751	45 367

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	668 683
Årets resultat	45 367
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	230 068
Summa	731 118

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	731 118
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 535 490	3 555 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 261	6 945
Summa rörelseintäkter		3 548 751	3 562 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 317 706	-1 242 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-539 419	-441 277
Personalkostnader	Not 6	-63 376	-76 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 017 561	-932 495
Summa rörelsekostnader		-2 938 063	-2 692 991
Rörelseresultat		610 688	869 878
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 862	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-569 211	-606 458
Summa finansiella poster		-565 321	-606 449
Resultat efter finansiella poster		45 367	263 429
Årets resultat		45 367	263 429

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	98 491 588	99 509 149
Summa materiella anläggningstillgångar		98 491 588	99 509 149
Summa anläggningstillgångar		98 491 588	99 509 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	221	348
Övriga fordringar	Not 13	11	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	172 270	142 433
Summa kortfristiga fordringar		172 502	142 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 959 342	1 813 538
Summa kassa och bank		1 959 342	1 813 538
Summa omsättningstillgångar		2 131 844	1 956 329
Summa tillgångar		100 623 431	101 465 478

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	63 480 000	63 480 000	
Fond för yttre underhåll	3 122 941	3 140 008	
Summa bundet eget kapital	66 602 941	66 620 008	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	685 751	405 254	
Årets resultat	45 367	263 429	
Summa fritt eget kapital	731 118	668 683	
Summa eget kapital	67 334 058	67 288 691	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 686 990	32 673 922
Summa långfristiga skulder		31 686 990	32 673 922
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	986 932	986 932
Leverantörsskulder	Not 17	174 048	98 457
Skatteskulder	Not 18	2 293	3 147
Övriga skulder	Not 19	25 379	28 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	413 731	385 953
Summa kortfristiga skulder		1 602 383	1 502 865
Summa eget kapital och skulder		100 623 431	101 465 478

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig Byggnad	Linjär	120
Carport	Linjär	20
Utემiljö	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *by*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 161 496	3 161 496
Hyror, p-platser	226 550	227 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 000	-5 258
Elavgifter	157 444	172 636
Summa nettoomsättning	3 535 490	3 555 924

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	10 610	7 907
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	2 290	-1 501
Summa övriga rörelseintäkter	13 261	6 945

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-230 068	-109 492
Reparationer	-119 013	-124 102
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 984	-38 528
Försäkringspremier	-40 682	-39 503
Kabel- och digital-TV	-152 238	-153 128
Obligatoriska besiktningar	-41 467	-39 074
Bevakningskostnader	-2 986	-7 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-34 357	-34 176
Snö- och halkbekämpning	0	-597
Förbrukningsinventarier	-14 463	-79 340
Vatten	-114 496	-112 178
Fastighetsel	-266 203	-254 900
Uppvärmning	-216 629	-205 514
Sophantering och återvinning	-45 120	-44 311
Summa driftskostnader	-1 317 706	-1 242 344

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-489 875	-374 125
Arvode, yrkesrevisorer	-16 075	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-8 366	-25 347
Kreditupplysningar	-675	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 793	-7 907
Kontorsmateriel	-2 832	-10 351
Telefon och porto	-2 123	-2 763
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-99
Bankkostnader	-7 681	-4 159
Summa övriga externa kostnader	-539 419	-441 277

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Övriga personalkostnader	0	-13 500
Sociala kostnader	-13 376	-13 376
Summa personalkostnader	-63 376	-76 876

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-771 478	-771 478
Avskrivning Markanläggningar	-246 084	-161 017
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 017 561	-932 495

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 862	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 862	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	9

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-569 211	-606 451
Övriga räntekostnader	0	-7
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-569 211	-606 458

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 613 000	91 613 000
Mark	8 827 000	8 827 000
Markanläggning	4 921 672	1 519 000
	105 361 672	101 959 000
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	3 402 672
	0	3 402 672
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 361 672	105 361 672

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 235 806	-4 464 328
Markanläggningar	-616 717	-455 700
	-5 852 523	-4 920 028
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-771 478	-771 478
Årets avskrivning markanläggningar	-246 084	-161 017
	-1 017 562	-932 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 870 085	-5 852 523

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	85 605 716	86 377 194
Mark	8 827 000	8 827 000
Markanläggningar	4 058 872	4 304 956

Taxeringsvärden

Bostäder	77 200 000	77 200 000
Totalt taxeringsvärde	77 200 000	77 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 000 000</i>	<i>64 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	221	348
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	221	348

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11	10
Summa övriga fordringar	11	10

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 220	23 380
Förutbetalda driftkostnader	589	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 469	93 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 992	25 522
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 270	142 433

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	1 959 342	1 813 538
Summa kassa och bank	1 959 342	1 813 538

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	32 673 922	33 660 854
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-986 932	-986 932
Långfristig skuld vid årets slut	31 686 990	32 673 922

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-09-25	8 471 149,00	-8 246 149,00	225 000,00	0,00
SWEDBANK	1,85%	2022-08-25	9 080 052,00	0,00	130 000,00	8 950 052,00
SWEDBANK	1,68%	2023-09-25	4 643 845,00	0,00	99 332,00	4 544 513,00
SWEDBANK	1,68%	2023-09-25	9 565 808,00	0,00	357 600,00	9 208 208,00
SWEDBANK	2,17%	2024-10-25	1 900 000,00	0,00	100 000,00	1 800 000,00
SBAB	0,82%	2025-08-15	0,00	8 246 149,00	75 000,00	8 171 149,00
Summa			33 660 854,00	0,00	986 932,00	32 673 922,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 986 932 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 947 728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 739 262 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	174 048	98 457
Summa leverantörsskulder	174 048	98 457

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	40 012	38 556
Debiterad preliminärskatt	-37 719	-35 409
Summa skatteskulder	2 293	3 147

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-2 997	0
Skuld sociala avgifter och skatter	28 376	28 376
Summa övriga skulder	25 379	28 376

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	37 042	48 900
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 890	11 173
Upplupna elkostnader	30 664	25 595
Upplupna vattenavgifter	27 407	0
Upplupna värmekostnader	27 876	26 108
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623	13 611
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 229	245 566
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 731	385 953

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	37 400 000	37 400 000

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofiedal i Skövde
Org.nr 769617-6457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofiedal i Skövde för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 7

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sofiedal i Skövde för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Skövde den 14 april 2021

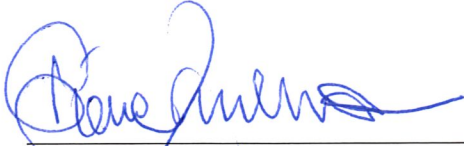
RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

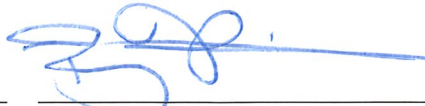
Styrelsens underskrifter

Skövde 2021 03 25

Ort och datum



Pierre Fahlström



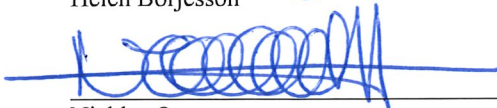
Tony Johansson



Helen Börjesson



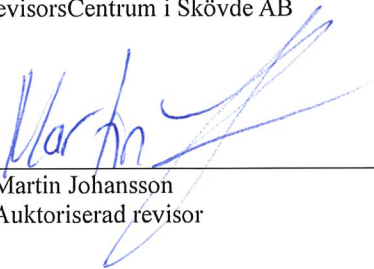
Torbjörn Borg



Nicklas Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/4 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Sofiedal

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sofiedal i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

