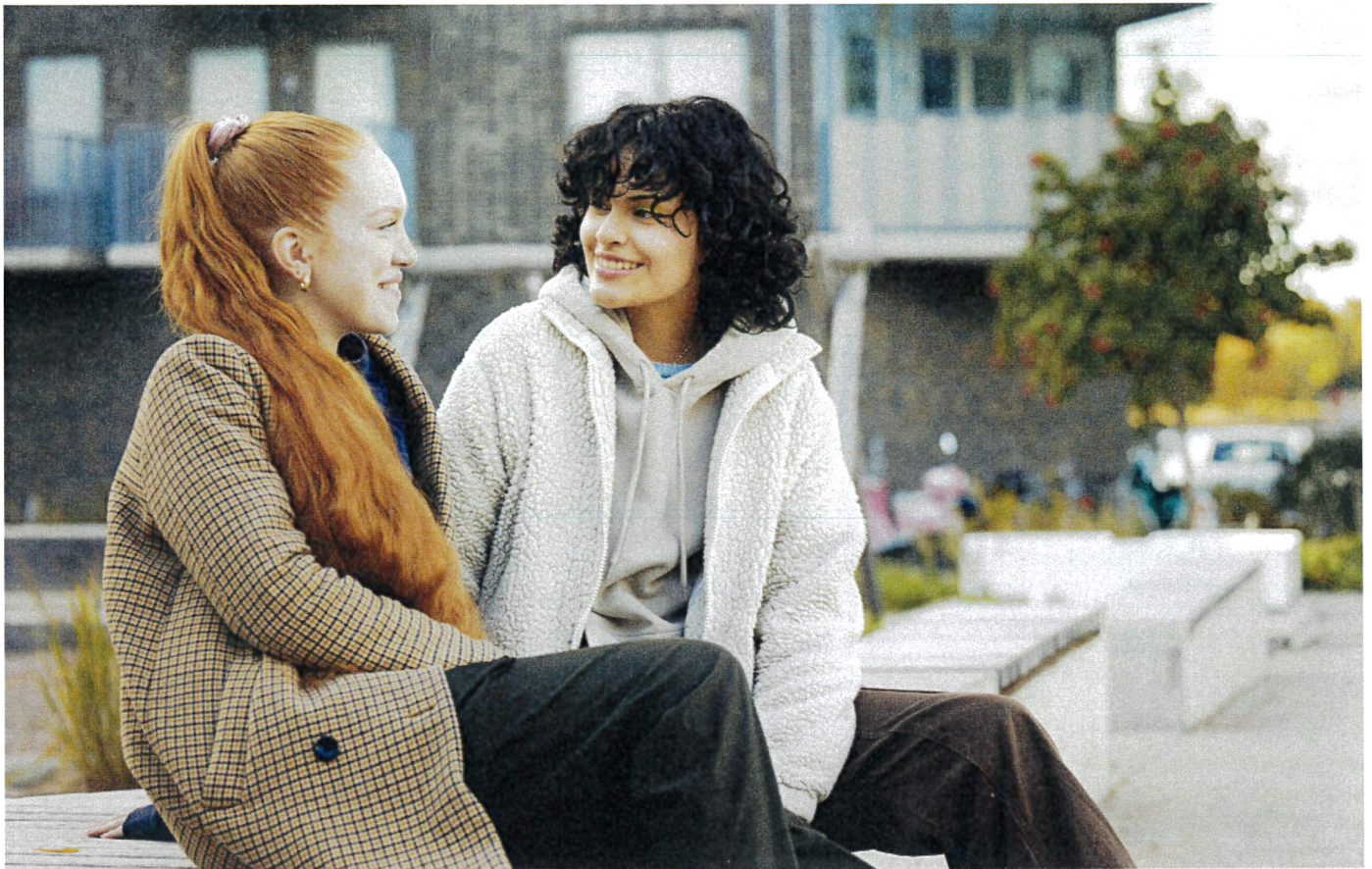




ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Soltofta i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Soltofta i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943-07-15. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Soltofta 19 i Falun kommun, med adresserna Lustigknoppsvägen 1 och 3. Föreningen innehåller 48 lägenheter med bostadsrätt samt 32 biluppställningsplatser.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Soltofta 19	1943-01-01	1943
Totalt 1 objekt		

Fastighetsskötsel och ekonomiskt förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2760
32	p-platser	0
Totalt 80 objekt		2760

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 6 st 1 rop, 24 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tore Jansson	Ordförande
Helena Eklund	Sekreterare
Anna Lindberg	Ledamot
Bo Lundin	Ledamot
Martin Bringsaas	Ledamot
Dan Lindström	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tore Jansson och Martin Bringsaas. Under året har Britt-Marie Nodén, Viktor Nygårds, Mattias Augustsson, Maria Jonasson samt Lars Brusén avgått.

Styrelsen har under året hållit 7 (5) st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Tore Jansson, Bo Lundin och Martin Bringsaas. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Fredrik Luhr vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kristina Granlund (sammankallande) och Britt Gustavsson McCurdy, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Tore Jansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14 i Brf Soltoftas trädgård. På stämman deltog 16 (11) medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes senast i januari 2014 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter för 2023. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 740 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Ingen stadgeenlig besiktning har genomförts under 2022.

Under året har obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt sotnings- och brandskyddskontroll utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Dränering av båda husen
2003-2004	Stamreovering kök och badrum
2009	Fönsterbyten
2013	Fasadreovering
2018	Dörrbyten

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Installation av Laddstolpar, IMD samt solpaneler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61. 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.

OK

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	252	262	319	297	307
Skuldsättning, kr/kvm	2 307	2 395	2 498	2 566	2 653
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	210	205	187	195	192
Driftskostnad, kr/kvm	458	448	385	399	400
Årsavgifter, kr/kvm	740	740	740	740	740
Totala intäkter, kr/kvm	798	758	758	753	765
Nettoomsättning, tkr	2 108	2 106	2 101	2 094	2 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	295	376	371	506	512
Soliditet, %	40	38	35	32	28

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

14

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 270	0	0	104 270
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 300 034	0	-5 004	1 295 030
S:a bundet eget kapital, kr	1 404 304	0	-5 004	1 399 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 671 300	376 350	5 004	3 052 654
Årets resultat, kr	376 350	-376 350	295 093	295 093
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 047 650	0	300 097	3 347 747
S:a eget kapital, kr	4 451 954	0	295 093	4 747 047

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 004 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 047 650
Årets resultat, kr	295 093
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 004
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 347 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 347 747

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

OK

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 108 390	2 106 401
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	10 594	0
Summa rörelseintäkter		2 118 984	2 106 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 274 261	-1 245 250
Planerat underhåll	Not 5	-55 004	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-76 049	-48 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 974	-350 973
Summa rörelsekostnader		-1 756 288	-1 644 653
Rörelseresultat		362 696	461 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 581	1 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-81 184	-86 586
Summa finansiella poster		-67 603	-85 398
Årets resultat		295 093	376 350
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-50 000	-21 000
Disposition underhållsfond		55 004	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		5 004	-21 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		300 097	355 350

OK

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	8 057 621	8 390 895
Mark	Not 11	48 470	48 470
Markanläggningar	Not 12	219 775	237 475
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	43 750	0
		<u>8 369 616</u>	<u>8 676 840</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
Långfristiga placeringar	Not 15	0	2 000 000
		<u>500</u>	<u>2 000 500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>8 370 116</u>	<u>10 677 340</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 379 300	983 993
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	-1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 241	25 735
Summa omsättningstillgångar		<u>3 405 540</u>	<u>1 009 732</u>

Summa tillgångar**11 775 655****11 687 072**

94

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

104 270

104 270

Underhållsfond

1 295 030

1 300 034

1 399 300

1 404 304

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 052 654

2 671 300

Årets resultat

295 093

376 350

3 347 747

3 047 650

Summa eget kapital

4 747 047

4 451 954

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

5 411 717

5 352 936

5 411 717

5 352 936

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

1 002 600

1 301 481

Leverantörsskulder

108 773

66 697

Aktuell skatteskuld

435

12 516

Fond för inre underhåll

195 565

222 942

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

11 433

6 852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

298 086

271 694

1 616 891

1 882 182

Summa skulder

7 028 608

7 235 118

Summa eget kapital och skulder**11 775 655****11 687 072**

ad

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	295 093	376 350
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	350 974	350 973
Kassaflöde från löpande verksamhet	646 068	727 323
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-501	-13 300
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 590	-131 488
Kassaflöde från löpande verksamhet	679 157	582 534
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-43 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-43 750	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-240 100	-240 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 100	-240 100
Årets kassaflöde	395 307	342 434
Likvida medel vid årets början	2 983 993	2 641 559
Likvida medel vid årets slut	3 379 300	2 983 993

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

OK

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.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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.



Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 043 372	2 043 372
Hyror, p-platser	76 342	76 800
Övriga intäkter	28 671	26 224
Bruttoomsättning	2 148 385	2 146 396
Avsatt till inre fond	-39 996	-39 996
	2 108 390	2 106 401
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	10 594	0
	10 594	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	203 169	288 360
Reparationer	68 399	31 278
El	161 319	170 997
Uppvärmning	277 588	264 783
Vatten	145 690	134 795
Sophämtning	57 603	56 600
Övriga avgifter	88 336	84 278
Förvaltningskostnader	131 418	119 341
Fastighetsavgift	69 790	69 790
Övriga driftskostnader	70 948	25 028
	1 274 261	1 245 250
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	55 004	0
	55 004	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 305	37 719
Övriga arvoden	1 200	1 200
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	15 544	7 511
	76 049	48 430
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	333 274	333 273
Markanläggningar	17 700	17 700
	350 974	350 973
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	13 581	1 188
	13 581	1 188
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	81 091	86 318
Räntekostnader kortfristiga skulder	93	73
	81 184	86 586

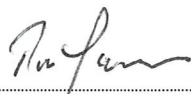
24

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 119 127	15 119 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 119 127	15 119 127
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 728 232	-6 394 959
Årets avskrivningar	-333 274	-333 273
Utgående avskrivningar	-7 061 506	-6 728 232
Bokfört värde	8 057 621	8 390 895
Taxeringsvärde för Soltofta 19 i Falun. Värdeår 1943.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 200 000	16 800 000
Byggnad - lokaler	19 000	19 000
	22 219 000	16 819 000
Mark - bostäder hyreshus	9 600 000	6 400 000
	9 600 000	6 400 000
Taxeringsvärde totalt	31 819 000	23 219 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	48 470	48 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 470	48 470
Bokfört värde	48 470	48 470
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	354 000	354 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 000	354 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-116 525	-98 825
Årets avskrivningar	-17 700	-17 700
Utgående avskrivningar	-134 225	-116 525
Bokfört värde	219 775	237 475
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	43 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 750	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 15 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	2 000 000
	0	2 000 000

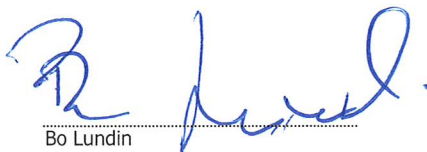
OK

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		-1	4		
		-1	4		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	104 270	1 300 034	2 671 300	376 350	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			376 350	-376 350	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-55 004	55 004		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		50 000	-50 000		
Årets resultat				295 093	
Belopp vid årets slut	104 270	1 295 030	3 052 654	295 093	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	175020	1,60%	2027-01-30	1 061 381	11 892
Stadshypotek AB	20209	1,22%	2024-12-30	2 254 572	54 992
Stadshypotek AB	31419	1,05%	2025-03-01	1 845 076	89 992
Stadshypotek AB	46826	1,35%	2023-04-30	787 500	25 000
Stadshypotek AB	93592	1,03%	2024-12-30	465 788	58 224
				6 414 317	240 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 411 717	
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					5 213 817
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				9 215 411	9 215 411
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				9 215 411	9 215 411
Not 19 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)				762 500	1 061 381
				1 002 600	1 301 481
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 433	2 984
Källskatt				0	3 868
				11 433	6 852
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				173 058	186 096
Upplupna räntekostnader				4 423	4 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				120 605	80 829
				298 086	271 694
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

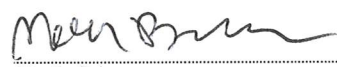
Falun, 2023- 04-27



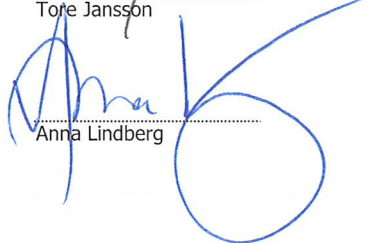
Tore Jansson



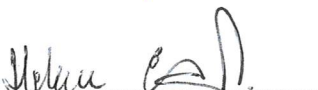
Bo Lundin



Martin Bringsaas



Anna Lindberg

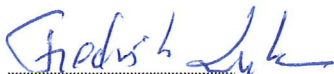


Helena Eklund



Dan Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 05-03

Fredrik Luhr
Föreningsvald revisorTommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Soltofta i Falun, org.nr. 783200-2866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soltofta i Falun för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Soltofta i Falun för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Falun den 315 2023

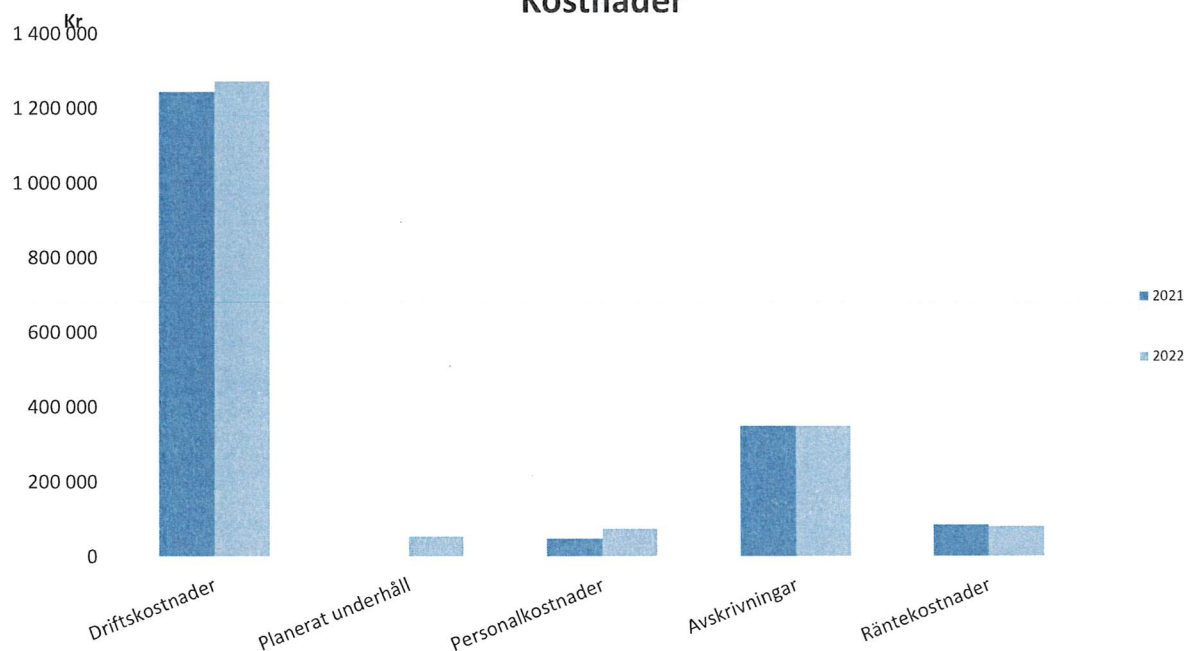


Tommy Mårén
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

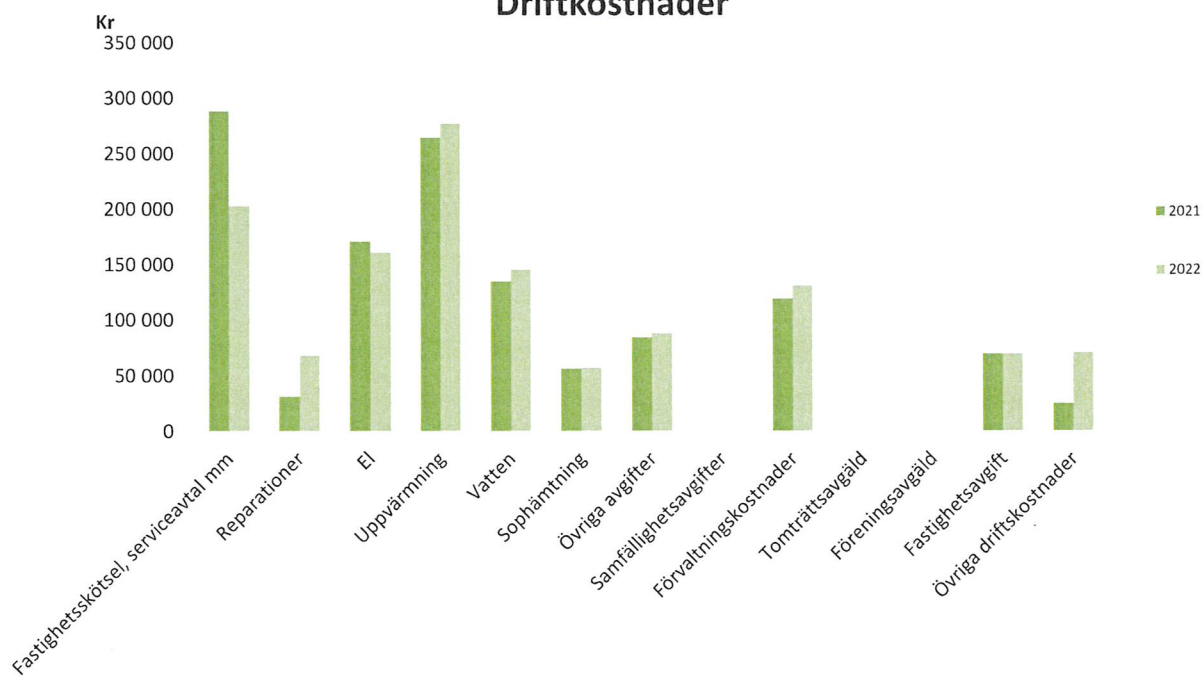


Fredrik Luhr
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Soltofta i Falun



252

KR/KVM

SPARANDE



2308

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



210

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 252 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-behoven.	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 2308 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 210 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

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.