



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Soltofta 19 i Falun kommun med adress Lustigknoppsvägen 1 och 3. Föreningen innehåller 48 lägenheter med bostadsrätt samt 32 bilplatser, varav 4 laddplatser.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Soltofta 19	1943-01-01	1943

Totalt 1 objekt

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. 2024-04-30.

Fastighetsskötsel, administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tore Jansson	Ordförande	2022-06-14	2023-06-20
Kristina Granlund	Ordförande	2023-06-20	
Eva Österberg	Sekreterare	2023-06-20	
Martin Bringsaas	Ledamot	2021-06-21	
Bo Lundin	Ledamot	2015-05-19	
Anna Lindberg	Ledamot	2022-06-14	
Helena Eklund	Ledamot	2022-06-14	
Dan Lindström	HSB-ledamot	2022-06-27	
Linus Ekblom	Suppleant	2023-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Granlund, Eva Österberg, Bo Lundin, Anna Lindberg, Helena Eklund och Linus Ekblom. Under året har Tore Jansson avgått.

Styrelsen har under året hållit 9 (7) protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Kristina Granlund, Martin Bringsaas och Bo Lundin. Firman tecknas av två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anita Paulsrud (sammanställande) och Britt Mc Curdy, valda vid föreningsstämman. Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Kristina Granlund med Bo Lundin som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15 i möteslokalen på Linnévägen 25 A. På stämman deltog 11 (16) röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 792 kr/m². I årsavgiften 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-19.

Under året har en häck planterats utmed 1ans baksida, 4 parkeringsplatser har gjorts om till 4 laddplatser för elbil, fuktavstyrande ventilation har installerats i tvättstugan och serviceunderhåll har utförts på maskiner i tvättstugan.

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
2022	OVK
2022	Sotning- och brandskyddskontroll

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Installation av IMD och solpaneler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60. HSB MålarDalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemstalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en lägenhet en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsen har i september deltagit i utbildning om styrelsens ansvar och i oktober om Mitt HSB. Under året har styrelsen även deltagit i en avtalsträff med Helene Forsman från HSB, en ordförandeträff i Buskåker, en verksamhetsträff i Teknikdalen samt driftsmöte på Linnévägen.

Föreningens medlemmar har under året fått informationsblad om föreningen och dess gällande regler.

Föreningens e-postadress är hsbsoltofta@outlook.com.

Alla medlemmar i föreningen har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	238	252	262	319	297
Skuldsättning, kr/kvm	1 947	2 307	2 395	2 498	2 566
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 961	2 324	2 411	2 498	2 585
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	225	210	205	187	195
Årsavgifter, kr/kvm	740	740	740	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	97	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	779	762	758	758	753
Nettoomsättning, tkr	2 166	2 108	2 106	2 101	2 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	278	295	376	371	506
Soliditet, %	45	40	38	35	32

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	1 295 030	0	51 280	1 346 310
S:a bundet eget kapital, kr	1 399 300	0	51 280	1 450 580
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 052 654	295 093	-51 280	3 296 467
Årets resultat, kr	295 093	-295 093	277 625	277 625
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 347 747	0	226 345	3 574 092
S:a eget kapital, kr	4 747 047	0	277 625	5 024 672

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 720 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	3 347 747
Årets resultat, kr	277 625
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 720
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 574 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 574 092

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 166 206	2 108 390
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 594
Summa rörelseintäkter		2 166 206	2 118 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 422 236	-1 274 261
Planerat underhåll	Not 5	-27 720	-55 004
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-77 891	-76 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 193	-350 974
Summa rörelsekostnader		-1 883 040	-1 756 288
Rörelseresultat		283 166	362 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	65 666	13 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-71 207	-81 184
Summa finansiella poster		-5 541	-67 603
Årets resultat		277 625	295 093
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-79 000	-50 000
Disposition underhållsfond		27 720	55 004
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-51 280	5 004
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		226 345	300 097

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 7 724 346	8 057 621
Mark	Not 11 48 470	48 470
Markanläggningar	Not 12 366 606	219 775
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 32 812	43 750
	<u>8 172 234</u>	<u>8 369 616</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>8 172 734</u>	<u>8 370 116</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15 42 176	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 777 461	3 379 300
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 42 189	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 425	26 241
	<u>2 898 251</u>	<u>3 405 540</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 898 251</u>	<u>3 405 540</u>
Summa tillgångar	<u>11 070 986</u>	<u>11 775 655</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		104 270	104 270
Underhållsfond		1 346 310	1 295 030
		<u>1 450 580</u>	<u>1 399 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 296 467	3 052 654
Årets resultat		277 625	295 093
		<u>3 574 092</u>	<u>3 347 747</u>
Summa eget kapital		<u>5 024 672</u>	<u>4 747 047</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 702 689	5 411 717
		<u>2 702 689</u>	<u>5 411 717</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 709 028	1 002 600
Leverantörsskulder		72 906	108 773
Aktuell skatteskuld		3 795	435
Fond för inre underhåll		227 329	195 565
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	16 819	11 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	313 748	298 086
		<u>3 343 625</u>	<u>1 616 891</u>
Summa skulder		<u>6 046 314</u>	<u>7 028 608</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 070 986</u>	<u>11 775 655</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	277 625	295 093
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	355 193	350 974
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>632 818</u>	<u>646 068</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 550	-501
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	20 305	33 590
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>558 573</u>	<u>679 157</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-157 812	-43 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-157 812</u>	<u>-43 750</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 002 600	-240 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 002 600</u>	<u>-240 100</u>
Årets kassaflöde	-601 839	395 307
Likvida medel vid årets början	3 379 300	2 983 993
Likvida medel vid årets slut	2 777 461	3 379 300

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

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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 043 372	2 043 372
Hyror, p-platser	77 381	76 342
Övriga intäkter	85 448	28 671
Bruttoomsättning	<u>2 206 201</u>	<u>2 148 385</u>
Avsatt till inre fond	-39 996	-39 996
	2 166 206	2 108 390
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	10 594
	0	10 594
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	226 977	203 169
Reparationer	111 105	68 399
El	160 493	161 319
Uppvärmning	305 907	277 588
Vatten	160 049	145 690
Sophämtning	64 645	57 603
Övriga avgifter	114 605	88 336
Förvaltningskostnader	170 350	131 418
Fastighetsavgift	76 460	69 790
Övriga driftskostnader	31 643	70 948
	1 422 236	1 274 261
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	27 720	55 004
	27 720	55 004
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 310	57 305
Övriga arvoden	2 450	1 200
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	210	0
Sociala kostnader	12 921	15 544
	77 891	76 049
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	333 274	333 274
Markanläggningar	21 919	17 700
	355 193	350 974
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	65 614	13 581
Ränteintäkter skattekonto	52	0
	65 666	13 581
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	71 206	81 091
Räntekostnader kortfristiga skulder	1	93
	71 207	81 184

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 119 127	15 119 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 119 127	15 119 127
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 061 506	-6 728 232
Årets avskrivningar	-333 274	-333 274
Utgående avskrivningar	-7 394 781	-7 061 506
Bokfört värde	7 724 346	8 057 621
Taxeringsvärde för Soltofta 19 i Falun. Värdeår 1943.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 200 000	22 200 000
Byggnad - lokaler	19 000	19 000
	22 219 000	22 219 000
Mark - bostäder hyreshus	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde totalt	31 819 000	31 819 000
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
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	10 938	0
Årets investeringar, laddstolpar	157 812	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 750	354 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-134 225	-116 525
Årets avskrivningar	-21 919	-17 700
Utgående avskrivningar	-156 144	-134 225
Bokfört värde	366 606	219 775
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	43 750	0
Årets investeringar	0	43 750
Omklassificeringar, laddstolpar	-10 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 812	43 750
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	42 176	0			
	42 176	0			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1	-1			
Övriga fordringar	42 188	0			
	42 189	-1			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	104 270	1 295 030	3 052 654	295 093	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			295 093	-295 093	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-27 720	27 720		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		79 000	-79 000		
Årets resultat				277 625	
Belopp vid årets slut	104 270	1 346 310	3 296 467	277 625	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	175020	1,60%	2027-01-30	1 049 489	11 892
Stadshypotek AB	20209	1,22%	2024-12-30	2 199 580	54 992
Stadshypotek AB	31419	1,05%	2025-03-01	1 755 084	89 992
Stadshypotek AB	93592	1,03%	2024-12-30	407 564	58 224
				5 411 717	215 100
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 702 689	
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					4 336 217
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
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)				215 100	240 100
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 493 928	762 500
				2 709 028	1 002 600
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 153	11 433
Övriga kortfristiga skulder				5 666	0
				16 819	11 433
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				180 953	173 058
Upplupna räntekostnader				2 577	4 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				130 218	120 605
				313 748	298 086
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Kristina Granlund

.....
Eva Österberg

.....
Bo Lundin

.....
Helena Eklund

.....
Anna Lindberg

.....
Martin Bringsaas

.....
Dan Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soltofta i Falun för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Soltofta i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA GRANLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 21:12:13



DAN LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:16:13



ANNA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 21:32:08



MARTIN BRINGSAAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:09:20



EVA ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:28:26



BO LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 20:18:56



HELENA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 08:58:08



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 05:36:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

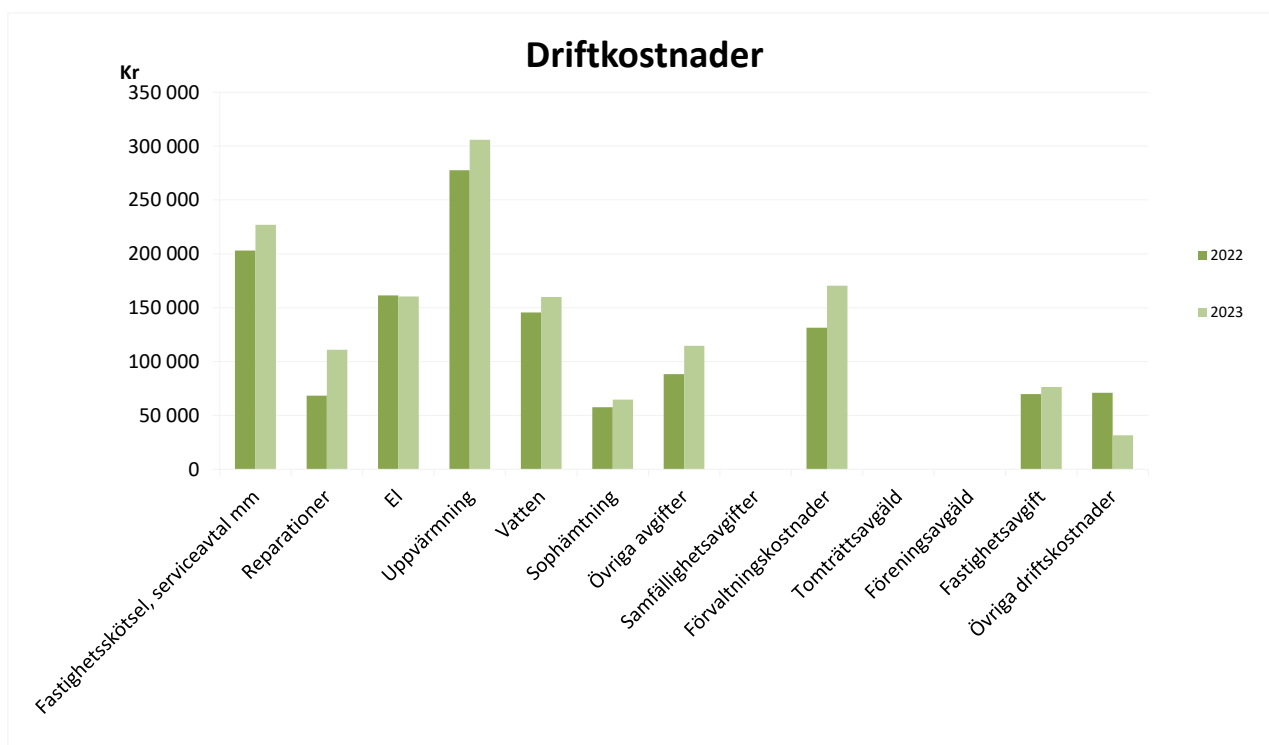
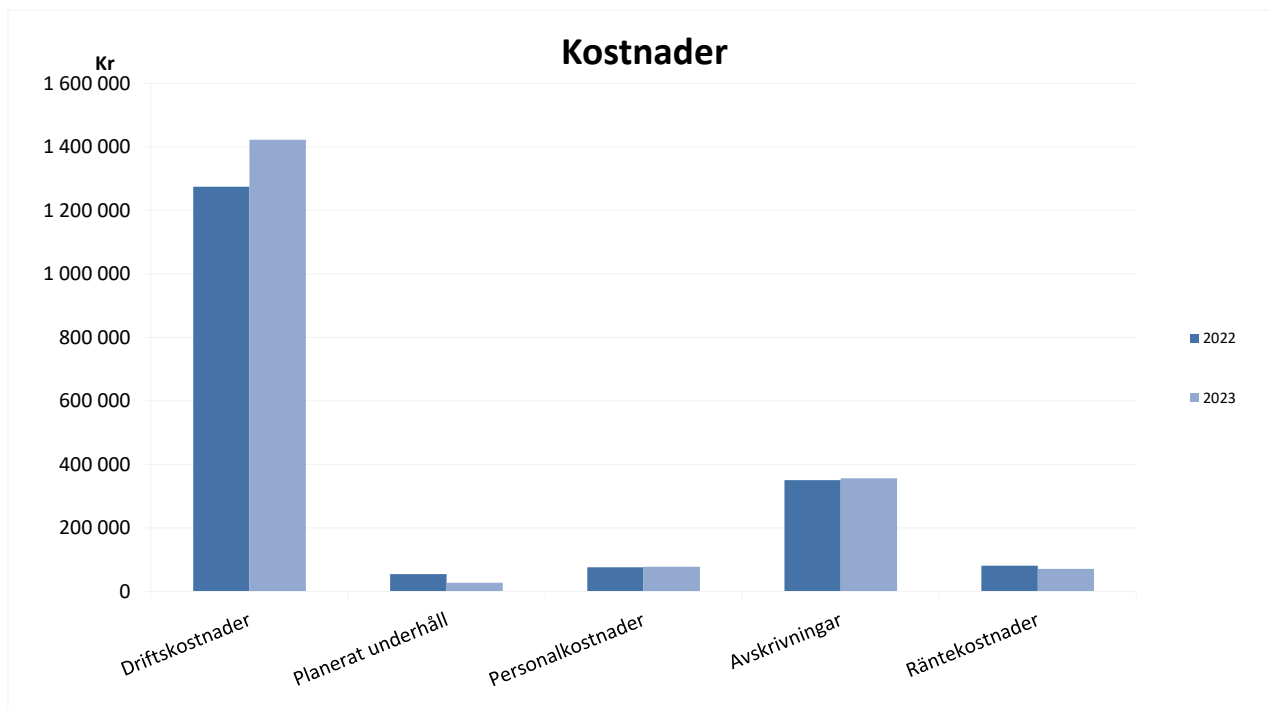
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Soltofta i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 05:37:27







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Soltofta i Falun



238

KR/KVM

SPARANDE



1947

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



225

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT




740

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 238 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 1947 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 225 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.