



HSB Bostadsrättsförening Solhöjden i Falun

Org.nr. 783200-2658

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Falun, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bikupan 7. På fastigheten har under året 1945 uppförts ett hus med adress Linnévägen 24 och 26 och innehåller 40 lägenheter med bostadsrätt, en lokal med hyresrätt, ett uthyrningsrum samt 28 bilplatser. Alla bilplatser är med motorvärmare.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	5	202
2 rum och kök	17	960,5
3 rum och kök	10	785
4 rum och kök	7	700,5
5 rum och kök	1	154
Bostäder	40	2 802
Lokaler		133

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB MälarDalarna.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2020-09-28.

Föreningen har skapat en egen underhållsplan som är upprättad år 2016 och den sträcker sig fram till 2025. Föreningen planerar att uppdatera underhållsplanen under 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var höjdes senast 2020 med 2%.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat lämna årsavgifterna oförändrade.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 607 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52 (54). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 2 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. I stämman deltog 7 medlemmar fysiskt och 15 medlemmar via poströst (fg år 26 medlemmar).

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Gunilla Ström	ordförande	2021
Aina Lindström	sekreterare	2021
Kristoffer Halvarsson	studieorganisatör	2021
Elias Wiklund	ledamot	2022
Anna-Lena Bergström	ledamot	2022
Bo Westling	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	

Styrelsen har under året hållit 12 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gunilla Ström, Aina Lindström och Kristoffer Halvarsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Britt-Marie Stadig med Roger Ståhl om suppleant, valda av föreningen samt BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Allard och Bertil Magnusson med Ulla Allard som sammankallande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Gunilla Ström med Kristoffer Halvarsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning har genomförts vilken visade låga värden.

Energitryggavtal har ingåtts med HSB för att optimera värmekostnaderna. Inomhusgivare har installerats i samtliga lägenheter.

Årets underhåll

- Ny elcentral värme, styr och regler
- Inomhusgivare
- Trädgården *cc*

Framtida underhåll

- Rörelseel
- Målning del av källare Linnévägen 26
- Byte utrustning tvättstuga/torkrum
- Underhåll källargångar, förråd och isolering vindar
- Förändrad avfallshantering
- Asfaltering gårdsytor
- Målning trapphus
- Renovering gästlägenheten
- Laddstolpar elbilar
- Renovering radiatorer/ventiler i källare och trappuppgångar

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

- Tätning av fönster och dörrar (2012)
- Reparation av stosar (2012)
- Byte av lägenhetsdörrar (2015)
- Nya postfack (2015)
- Nytt nyckelsystem (2015)
- Reline, stam- och rörrenovering (2016)
- Takrengöring (2016)
- Byte av motorvärmare (2016)
- Ny utrustning gym (2017)
- Elarbeten Pizza Mia (2018)
- Statuskontroll (2018)
- Trädgårdsrenovering (2018)
- Gymutrustning (2018)
- Iordningsställande nytt styrelserum (2018)
- Målning av golv i tvättstuga, torkrum och styrelserum (2019)
- Målning av tak och väggar i relaxrum (2019)
- Energideklaration (2019)
- Fönsterbyte pizzerian (2019)
- Balkongbesiktning (2019)
- Igenbyggnad av takfönster och byte av uppstigningsluckor på vindarna (2019) cc

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta samt lokalyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 866	1 833	1 821	1 785	1 802
Resultat efter finansiella poster tkr	-40	-60	72	58	36
Avgiftsnivå kr/kvm	607	595	595	595	595
Yttre fond kr/kvm	455	493	521	496	478
Lån kr/kvm	971	1 001	1 029	1 056	184
Soliditet %	36%	38%	39%	36%	35%
Likviditet i %	191%	295%	278%	193%	161%
Genomsnittlig skuldränta i %	2%	2%	2%	2%	3%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	98 160	1 446 724	548 599	-59 712
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-59 712	59 712
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-312 500	312 500	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		200 000	-200 000	
Årets resultat				-39 884
Belopp vid årets slut	98 160	1 334 224	601 387	-39 884

ac

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	488 887
Disponerat ur UH-fonden	312 500
Avsatt till UH-fonden	- 200 000
Årets resultat	- 39 884
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	561 503

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	561 503
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 334 224 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 72 616 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Solhöjden i Falun**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 866 202	1 833 203
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	7 607	0
Summa rörelseintäkter		1 873 809	1 833 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 321 979	-1 333 341
Planerat underhåll	Not 5	-312 500	-257 942
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-69 398	-69 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 742	-184 197
Summa rörelsekostnader		-1 868 619	-1 845 242
Rörelseresultat		5 190	-12 039
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-45 074	-47 673
Summa finansiella poster		-45 074	-47 673
Årets resultat		-39 884	-59 712
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-175 000
Disposition underhållsfond		312 500	257 942
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		112 500	82 942
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		72 616	23 230

cc

**HSB Brf Solhöjden i Falun****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 3 984 263 4 149 005

Mark

Not 10 48 368 48 368

4 032 631 4 197 373

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 033 131 4 197 873

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 2 995 4 928

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 415 715 1 018 728

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 29 825 26 097

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 576 55 168

1 505 111 1 104 921

Summa omsättningstillgångar

1 505 111 1 104 921

Summa tillgångar**5 538 242 5 302 794**

**HSB Brf Solhöjden i Falun**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	98 160	98 160
Underhållsfond	1 334 224	1 446 724
	<u>1 432 384</u>	<u>1 544 884</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	601 387	548 599
Årets resultat	-39 884	-59 712
	<u>561 503</u>	<u>488 887</u>
Summa eget kapital	<u>1 993 887</u>	<u>2 033 771</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>2 756 426</u>	<u>1 870 532</u>
	2 756 426	1 870 532
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	94 804	1 068 502
Aktuell skatteskuld	417 604	74 897
Övriga kortfristiga skulder	3 641	1 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	26 851	344
	Not 18	
	<u>245 029</u>	<u>253 187</u>
	787 929	1 398 491
Summa skulder	<u>3 544 355</u>	<u>3 269 023</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 538 242</u>	<u>5 302 794</u>

**HSB Brf Solhöjden i Falun**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-39 884	-59 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 742	184 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	124 858	124 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 203	-43 012
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	363 136	46 335
Kassaflöde från löpande verksamhet	484 791	127 808
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-87 804	-80 804
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-87 804	-80 804
Årets kassaflöde	396 987	47 004
Likvida medel vid årets början	1 018 728	971 724
Likvida medel vid årets slut	1 415 715	1 018 728

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

cc

HSB Brf Solhöjden i Falun**Noter**

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

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,9 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 772 448 kr. (772 448 kr)

Övrigt

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



**HSB Brf Solhöjden i Falun**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 700 076	1 666 752
Hyrer	197 364	195 844
Övriga intäkter	2 566	3 491
Bruttoomsättning	1 900 006	1 866 087
 Hyresbortfall	 -33 804	 -32 884
	1 866 202	1 833 203
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	7 607	0
	7 607	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	245 847	258 300
Reparationer	109 644	33 441
El	148 768	173 009
Uppvärmning	321 091	375 605
Vatten	129 286	127 059
Sophämtning	74 273	70 476
Övriga avgifter	92 425	91 725
Förvaltningskostnader	123 769	113 014
Fastighetsavgift	61 820	59 740
Övriga driftskostnader	15 057	30 973
	1 321 979	1 333 341
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	219 962
Underhåll installationer	312 500	37 980
	312 500	257 942
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	54 800	54 206
Övriga arvoden	0	1 688
Revisorsarvode	3 800	3 000
Sociala kostnader	10 798	10 869
	69 398	69 762
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	164 742	184 197
	164 742	184 197
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	43 264	47 673
Övriga finansiella kostnader	1 810	0
	45 074	47 673

cc

**HSB Brf Solhöjden i Falun**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 695 820	8 695 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 695 820	8 695 820
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 546 815	-4 362 618
Årets avskrivningar	-164 742	-184 197
Utgående avskrivningar	-4 711 557	-4 546 815
Bokfört värde	3 984 263	4 149 005
Taxeringsvärde för Bikupan 7 i Falun. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 000 000	17 000 000
Byggnad - lokaler	466 000	466 000
	17 466 000	17 466 000
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	6 400 000
	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde totalt	23 866 000	23 866 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	48 368	48 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 368	48 368
Bokfört värde	48 368	48 368
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc



HSB Brf Solhöjden i Falun

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 995	4 928			
		2 995	4 928			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	29 825	26 097			
		29 825	26 097			
Not 14 Eget kapital						
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	98 160	1 446 724	548 599	-59 712	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-59 712	59 712	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-312 500	312 500		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		200 000	-200 000		
	Årets resultat				-39 884	
	Belopp vid årets slut	98 160	1 334 224	601 387	-39 884	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	57423	1,21%	2025-06-30	980 698	50 000
	Stadshypotek AB	872288	1,67%	2022-09-01	1 870 532	44 804
					2 851 230	94 804
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 756 426	
	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					2 377 210
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				6 098 200	6 098 200
	Summa ställda säkerheter				6 098 200	6 098 200
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				94 804	80 804
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	987 698
					94 804	1 068 502
Not 17 Övriga kortfristiga skulder						
	Arbetsgivaravgifter				10 411	176
	Källskatt				16 440	168
					26 851	344
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter				152 581	137 405
	Upplupna räntekostnader				5 133	6 501
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				87 315	109 281
					245 029	253 187



HSB Brf Solhöjden i Falun

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021-03-10


Aina Lindström


Anna-Lena Bergström


Bo Westling

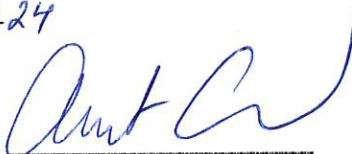

Kristoffer Halvarsson


Elias Wiklund


Gunilla Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24


Britt-Marie Stadig


Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhöjden i Falun, org.nr. 783200-2658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Solhöjden i Falun för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 24/3 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Solhöjden i Falun



149

KR/KVM
SPARANDE



971

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



204

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



607

KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 149 kr/kvm	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.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 971 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 2%	 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 204 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 607 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

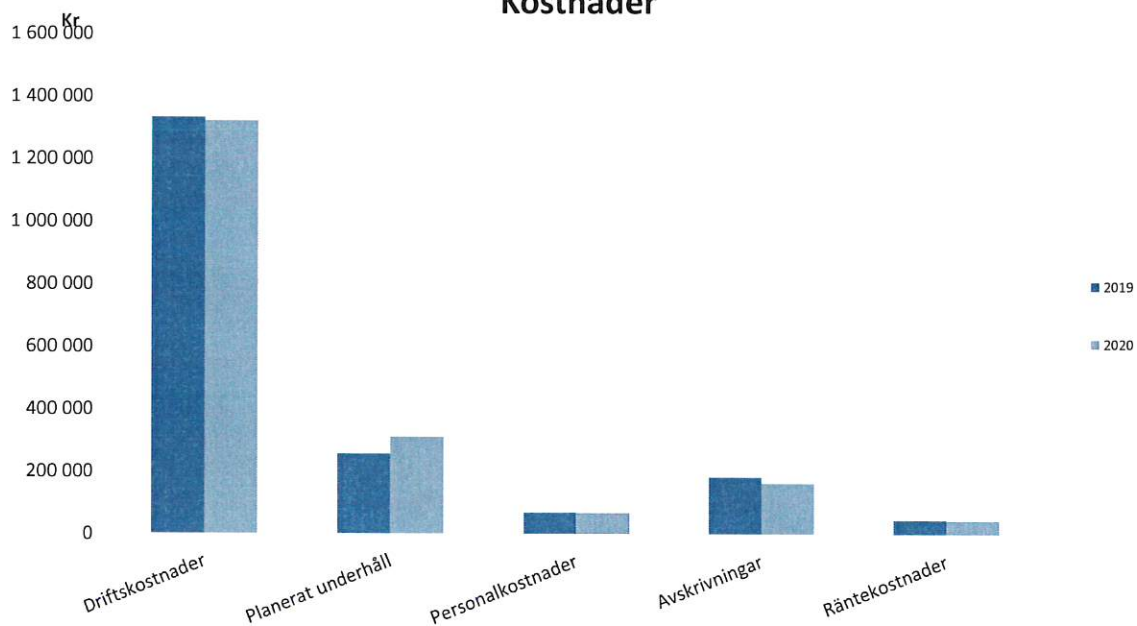
STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

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



HSB Brf Solhöjden i Falun

Kostnader



Driftnkostnader

