



HSB Bostadsrättsförening Främby Gård i Falun

Org.nr. 716412-7230

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 Främby 1:11. På fastigheten har under åren 1978-79 uppförts 32 hus med adress Torkils väg 3-46, 48 och innehåller 184 lägenheter med bostadsrätter samt 87 bilplatser (varav 5 husvagnsplatser), 136 garage och 120 extra förråd. Dessutom finns 13 gästparkeringar, 2 p-platser för funktionshindrade och 1 bilvårdsplats.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök	64	4 890,0
3 rum och kök	92	8 590,5
4 rum och kök	26	2 588,5
5 rum och kök	2	277,0
<hr/>		
Bostäder	184	16 355

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är sedan 2014-04-01 Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar och fr.o.m. 2008-12-01 finns en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar. Från 2016 finns en kollektiv olycksfallsförsäkring för alla föreningens medlemmar (giltig utanför den egna bostaden och inom föreningens område)

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Mälardalarna.
Lokalvård har ombesörjts av vaktmästare och Homemaid AB.
Vicevärd har varit Christer Kling.
Bevakningsuppdrag av ytor vid garage och p-platser sköts av Securitas.

Den stadgeenliga besiktningen har utförts den 24 maj 2020.
Underhållsplanen uppdateras löpande varje år.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 568 kr/m². I avgiften ingår vatten, uppvärmning, digital TV, bredband 100/100, grundavgift för fast telefoni samt kollektivt bostadsrättstillägg och olycksfallsförsäkring via Dalarnas Försäkringsbolag.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 254 (256). HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Under året har 9 (17) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus 2020-06-10. Medlemmar hade möjlighet att poströsta inför den fysiska stämman som på grund av pandemin skulle hållas så minimal som möjligt. Vid stämman deltog 11 (50) medlemmar. Antal poströster som kom in var 33 stycken.



Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maud Nordström	Ordförande
Stefan Gehrke	Vice Ordförande
Joakim Lundberg	Sekreterare
Katja Wingqvist	Ledamot
Christer Ahrreman	Ledamot
Sara Olofsson	Ledamot
Patrik Gustafsson	Ledamot
Torbjörn Arleroth	Ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maud Nordström, Sara Olofsson, Katja Wingqvist, Patrik Gustafsson och Christer Ahrreman.

Styrelsen har under året hållit 9 (9) sammanträden och arbetsutskottet har haft 9 (9) möten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maud Nordström, Stefan Gehrke, Joakim Lundberg samt Katja Wingqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Nord med Anders Snabb som suppleanter, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Meta Nordlöf, Elvy Tysk och Christina Kardell med Meta Nordlöf som sammankallande.

Studieansvarig

Studieorganisatör har varit Katja Wingqvist

Medlemsaktiviteter

På grund av pandemin så ställdes vårstädardagen och Popnix uppträdande in.

Medlemsinformation

Medlemmarna har fått information genom 5 (5) st Främby Nytt och via föreningens hemsida, https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby_gard/.

E-postadress till styrelsen är styrelsen.frambygard@telia.com

Styrelseutbildning/informationsträffar

Maud Nordström har deltagit på HSB Mälardalarnas årsstämma samt på en ordförandeträff.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Maud Nordström med Stefan Gehrke som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Byte av torktumlare och torkskåp i tvättstugorna.
- Installation av automatisk dosering av tvättmedel i Herrgårdens två tvättstugor.
- Ny garageport till traktorgaraget.
- Kompletterande diverse arbeten vid redskapsbod, snickarbod och traktorgarage.
- Snickarbodens yta utökades då den tidigare vävstugan avvecklades.
- Målning av valda delar av föreningens byggnaders trädetaljer.
- Ny installation gällande avloppsventilation på, efter besiktning aktuella adresser.
- Service på garageportar.
- Översyn av hängrännor med rensning samt komplettering med nya självrensande lövsilar.

Planerat underhåll

- Översyn av tak med rengöring från mossor samt byte av vissa slitna takdetaljer.
- Löpande underhåll som till exempel målning, med mera.
- Utveckling av laddkapacitet för elfordon

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

När det gäller information om det underhåll som utförts tidigare år hänvisas till föreningens hemsida, https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby_gard/

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	10 205	10 224	10 215	10 273	10 177
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 549	55	604	3 304	1 565
Avgiftsnivå kr/kvm	568	568	568	568	568
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	399	419	446	422	401
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	1 342	1 299	1 346	1 393	1 398
Soliditet %	50	50	49	48	43
Likviditet i %	253	288	80	126	133
Genomsnittlig skuldränta i %	1,18	1,19	1,36	1,57	2,22

cc

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 800	3 270 600	6 852 097	12 647 572	54 837
Omföring av årets resultat enl. årsstämma				54 837	-54 837
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut			-863 771	863 771	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan			540 000	-540 000	
Årets resultat					1 549 179
Belopp vid årets slut	142 800	3 270 600	6 528 326	13 026 181	1 549 179

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	12 702 410
Disponerat ur UH-fonden	863 771
Avsatt till UH-fonden	- 540 000
Årets resultat	<u>1 549 179</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	14 575 360

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	14 575 360
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 528 326 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 872 950 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB Brf Främby Gård i Falun

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 204 678	10 223 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 719	0
Summa rörelseintäkter		10 288 397	10 223 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 182 830	-6 962 958
Planerat underhåll	Not 5	-863 771	-2 238 161
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-223 401	-233 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-546 389	-802 269
Summa rörelsekostnader		-8 816 391	-10 236 874
Rörelseresultat		1 472 005	-13 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	331 954	325 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-254 780	-257 803
Summa finansiella poster		77 174	67 997
Årets resultat		1 549 179	54 837
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-540 000	-1 799 000
Disposition underhållsfond		863 771	2 238 161
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		323 771	439 161
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 872 950	493 998

cc

HSB Brf Främby Gård i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	25 845 164	26 342 713
Mark	Not 11	1 025 553	1 025 553
Inventarier	Not 12	260 976	309 816
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	142 561
		<u>27 131 693</u>	<u>27 820 643</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
Långfristiga placeringar	Not 15	14 045 000	10 545 000
		<u>14 045 500</u>	<u>10 545 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 177 193</u>	<u>38 366 143</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	3 927	800
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 529 365	776 446
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	5 952	185 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		971 353	1 217 109
		<u>2 510 597</u>	<u>2 179 576</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	4 900 000	5 600 000
Kassa och bank	Not 19	7 591	12 063
Summa omsättningstillgångar		<u>7 418 188</u>	<u>7 791 640</u>
Summa tillgångar		<u>48 595 381</u>	<u>46 157 783</u>

DC


HSB Brf Främby Gård i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 270 600	3 270 600
Upplåtelseavgifter		142 800	142 800
Underhållsfond		6 528 326	6 852 097
		<u>9 941 726</u>	<u>10 265 497</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 026 181	12 647 572
Årets resultat		1 549 179	54 837
		<u>14 575 360</u>	<u>12 702 410</u>
Summa eget kapital		<u>24 517 086</u>	<u>22 967 907</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	<u>10 839 513</u>	<u>15 669 437</u>
		10 839 513	15 669 437
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	11 115 924	5 581 924
Leverantörsskulder		550 417	303 535
Aktuell skatteskuld		35 219	26 587
Fond för inre underhåll		195 349	201 504
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	1 535	74 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 340 338	1 332 337
		<u>13 238 782</u>	<u>7 520 439</u>
Summa skulder		<u>24 078 295</u>	<u>23 189 876</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>48 595 381</u>	<u>46 157 783</u>

cc

HSB Brf Främby Gård i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 549 179	54 837
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	546 389	802 269
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 095 568	857 106
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	421 898	-476 331
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	184 343	359 765
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 701 809	740 541
Investeringsverksamhet		
Investering/försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-3 500 000	5 600 000
Investering i byggnad	142 561	-142 561
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 357 439	5 457 439
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	704 076	-765 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	704 076	-765 924
Årets kassaflöde	48 446	5 432 056
Likvida medel vid årets början	6 388 510	956 454
Likvida medel vid årets slut	6 436 956	6 388 510

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

HSB Brf Främby Gård 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 1,0 %

Inventarier 10 %

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 2021 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 40 508 387 kr. (40 508 387 kr)

Övrigt

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

HSB Brf Främby Gård i Falun

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 237 836	7 237 836
	Hyror	923 875	912 500
	Övriga avgifter	2 046 121	2 045 792
	Övriga intäkter	34 470	61 114
	Bruttoomsättning	<u>10 242 303</u>	<u>10 257 242</u>
	Hysesbortfall	<u>-37 625</u>	<u>-33 528</u>
		10 204 678	10 223 714
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	50 548	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	33 171	0
		<u>83 719</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 319 407	1 313 052
	Reparationer	1 200 821	767 053
	El	295 531	284 915
	Uppvärmning	1 545 865	1 799 150
	Vatten	660 471	686 181
	Sophämtning	297 192	294 752
	Övriga avgifter	266 135	206 385
	Förvaltningskostnader	345 519	357 205
	Fastighetsavgift	363 569	354 795
	Övriga driftskostnader	888 319	899 470
		<u>7 182 830</u>	<u>6 962 958</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll bostader	0	181 856
	Underhåll lokaler	0	76 877
	Underhåll gemensamma utrymmen	777 423	388 035
	Underhåll installationer	86 348	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	314 574
	Underhåll marktytor	0	327 560
	Underhåll enligt plan	0	949 259
		<u>863 771</u>	<u>2 238 161</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	142 463	154 563
	Vicevärdsarvode	30 000	30 000
	Övriga arvoden	6 000	0
	Revisorsarvode	4 500	5 500
	Sociala kostnader	40 439	43 423
		<u>223 401</u>	<u>233 485</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	497 549	753 429
	Inventarier	48 840	48 840
		<u>546 389</u>	<u>802 269</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	331 954	325 800
		<u>331 954</u>	<u>325 800</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	254 780	257 803
		<u>254 780</u>	<u>257 803</u>

cc

HSB Brf Främby Gård i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	48 665 396	48 665 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 665 396	48 665 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 322 683	-21 569 254
Årets avskrivningar	-497 549	-753 429
Utgående avskrivningar	-22 820 232	-22 322 683
Bokfört värde	25 845 164	26 342 713
Taxeringsvärde för Främby 1:11 Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	74 000 000	74 000 000
Byggnad - bostäder småhus	7 524 000	7 524 000
Byggnad - lokaler	1 579 000	1 579 000
	<u>83 103 000</u>	<u>83 103 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	21 800 000	21 800 000
Mark - bostäder småhus	4 158 000	4 158 000
Mark - lokaler	2 295 000	2 295 000
	<u>28 253 000</u>	<u>28 253 000</u>
Taxeringsvärde totalt	111 356 000	111 356 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 025 553	1 025 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 025 553	1 025 553
Bokfört värde	1 025 553	1 025 553
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	615 125	1 329 100
Årets utrangering	0	-713 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>615 125</u>	<u>615 125</u>
Ingående avskrivningar	-305 309	-970 444
Återförda avskrivningar pga utrangering	0	713 975
Årets avskrivningar	-48 840	-48 840
Utgående avskrivningar	<u>-354 149</u>	<u>-305 309</u>
Bokfört värde	260 976	309 816
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	142 561	0
Årets investeringar	0	142 561
Omklassificeringar, kostnadsfört	-142 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>142 561</u>
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 15 Långfristiga placeringar		
Kapitalplacering HSB Mälardalarna	13 900 000	10 400 000
Bostadsrätt	145 000	145 000
	<u>14 045 000</u>	<u>10 545 000</u>
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 927	800
	<u>3 927</u>	<u>800</u>
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	178 321
Övriga fordringar	5 952	6 900
	<u>5 952</u>	<u>185 221</u>

HSB Brf Främby Gård i Falun

Noter			2020-12-31	2019-12-31	
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Kapitalplacering HSB Mälardalarna			4 900 000	5 600 000	
			4 900 000	5 600 000	
Not 19 Kassa och bank					
Bankkonto			7 591	12 063	
			7 591	12 063	
Not 20 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 800	3 270 600	6 852 097	12 647 572	54 837
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				54 837	-54 837
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-863 771	863 771	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			540 000	-540 000	
Årets resultat					1 549 179
Belopp vid årets slut	142 800	3 270 600	6 528 326	13 026 181	1 549 179
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	30952	0,98%	2021-02-18	1 470 000	40 000
Stadshypotek AB	828921	1,30%	2021-12-01	8 880 000	0
Stadshypotek AB	89037	0,83%	2023-12-01	4 816 000	688 000
Stadshypotek AB	967854	1,11%	2022-03-01	6 789 437	77 924
				21 955 437	805 924
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 839 513		
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					17 925 817
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar			45 146 900	45 146 900	
Summa ställda säkerheter			45 146 900	45 146 900	
Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			805 924	765 924	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			10 310 000	4 816 000	
			11 115 924	5 581 924	
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter			785	29 627	
Källskatt			750	42 768	
Mervärdesskatt			0	2 158	
			1 535	74 553	
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			827 072	787 341	
Upplupna räntekostnader			20 271	18 758	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			492 995	526 238	
			1 340 338	1 332 337	



HSB Brf Främby Gärd i Falun

Noter

2020-12-31

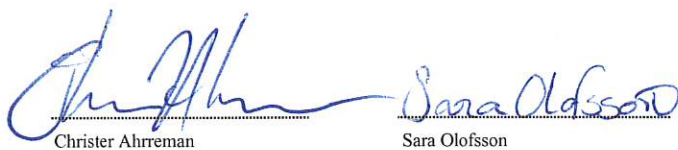
2019-12-31

Falun 2021-02-26


Maud Nordström

Joakim Lundberg


Katja Wingqvist


Christer Ahreman

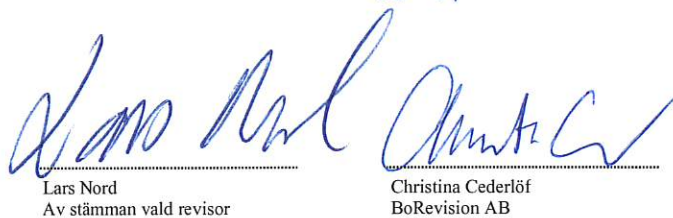
Sara Olofsson


Patrik Gustafsson


Thorbjörn Arleroth

Stefan Gehrke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 17


Lars Nord
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Främby Gård i Falun, org.nr. 716412-7230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Främby Gård 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 Främby Gård 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 revisions sed 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Falun den 17/3 2021



Christina Cederlöf

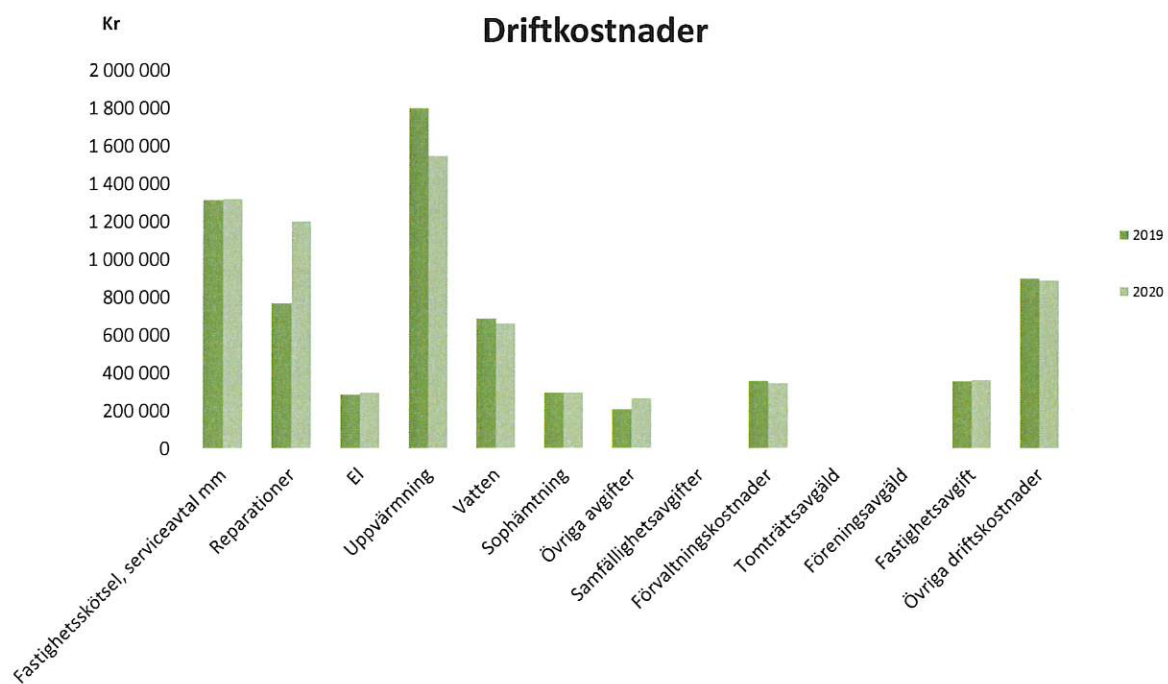
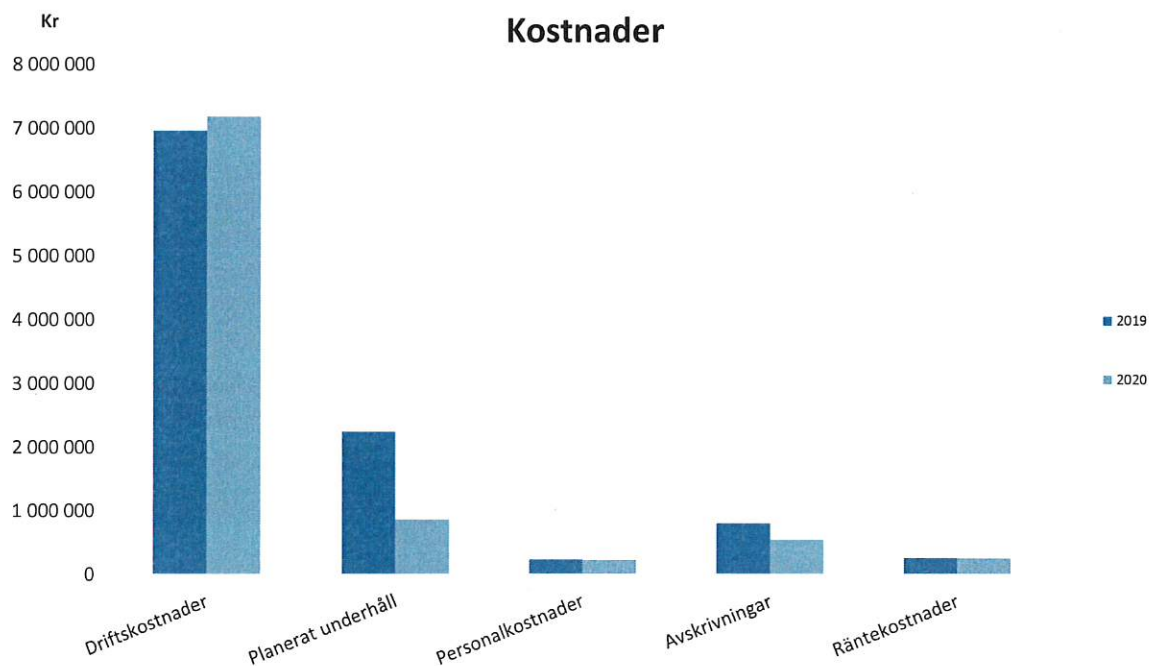
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars Nord

Av föreningen vald revisor

HSB Brf Främby Gård i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Främby Gård i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 181 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 1342 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 153 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 568 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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