



## **HSB Bostadsrättsförening Främby Gård i Falun**

Org.nr. 716412-7230

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

## 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 18 maj 2019.

Underhållsplanen uppdateras löpande varje år.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 568 kr/m<sup>2</sup>. 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 256 (252). HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Under året har 17 (15) lägenhetsöverlåtelse skett.

### Föreningsstämma

En extra stämma hölls 2019-03-26 där togs beslut 1 av 2 om anpassning av § 31 i föreningens stadgar.

Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Främby skolan 2019-05-07. Vid stämman togs beslut 2 av 2 om anpassning av § 31 i föreningens stadgar. Vid stämman deltog 50 (56) medlemmar.

cc

## Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maud Nordström	Ordförande
Stefan Gehrke	Vice Ordförande
Katja Wingqvist	Ledamot
Joakim Lundberg	Ledamot
Christer Ahreman	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, Stefan Gehrke och Joakim Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 9 (13) sammanträden och arbetsutskottet har haft 9 (8) möten samt 3 möten med grannföreningarnas styrelser (Riksbyggen).

## 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, Gudrun Johansson och Christina Kardell med Meta Nordlöf som sammankallande.

## Studieansvarig

Studieorganisatör har varit Katja Wingqvist

## Medlemsaktiviteter

40 års jubileum med minnenas afton, 21 mars

Vårstäddag 12 maj.

Konsert med Popnix och jubileumsaktiviteter med mat 15 juni.

## Medlemsinformation

Medlemmarna har fått information genom 5 (7) st Främby Nytt och via föreningens hemsida,

[https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby\\_gard/](https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby_gard/).

E-postadress till styrelsen är [styrelsen.frambygard@telia.com](mailto:styrelsen.frambygard@telia.com)

## Styrelseutbildning/informationsträffar

Utbildning juridik, Maud Nordström och Joakim Lundberg samt grundläggande styrelsearbete, Sara Olofsson. Maud och Katja Wingqvist har deltagit i en information om solenergi via HSB Mälardalarna.

## 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 belysning vid medlemmars entré.
- Byte av samtliga tvättmaskiner i tvättstugorna. (10 st)
- Nytt tak vid snickarbod, vävstuga, traktorgarage och redskapsbod samt vidhängande garagelänga inklusive tillbyggnad för att jämna ut nivåskillnader mellan de olika delarna av byggnaden.
- Målning av valda delar av föreningens byggnaders trädetaljer.
- Nytt ytskikt i föreningens stora lekpark.
- Kompletterande dränering vid adresserna 3, 5, 7, 9, 10, 11 och 12.
- Taköversyn gällande bland annat ventilationsgenomföringars täthet samt rensning av hängrännor samt byte av trasiga takpannor.
- Byte av cirkulationspump i 9:ans undercentral.
- Borttagning av mossa på asfaltsytor och rengöring av garageportar och viss del av övrig fasad.
- Service på garageportar.
- Ny belysningsarmatur i 38:ans källare
- Komplettering av fågelskrämmor på två nya tak
- Plantering av 34 enheter spirea

### Planerat underhåll

- Byte av torkutrustningen i tvättstugorna (2020)
- Dräneringsarbete vid de nya delarna av längan med bland annat redskapsförråd.
- Genomgång av värmesystemet med byte av gamla ventiler med mera (2020-2022)

### 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/](https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Framby_gard/)

### Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	10 224	10 215	10 273	10 177	10 403
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	604	3 304	1 565	1 934
Avgiftsnivå kr/kvm	568	568	568	568	568
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	419	446	422	401	332
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	1 299	1 346	1 393	1 398	1 464
Soliditet %	50	49	48	43	40
Likviditet i %	288	80	126	133	334
Genomsnittlig skuldränta i %	1,19	1,36	1,57	2,22	2,27

cc

### Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 800	3 270 600	7 291 258	11 604 144	604 268
Omföring av årets resultat enl. årsstämma				604 268	-604 268
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut			-2 238 161	2 238 161	
Avsättning fond för yttre uh enl. styrelsebeslut			1 799 000	-1 799 000	
Årets resultat					54 837
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>142 800</b>	<b>3 270 600</b>	<b>6 852 097</b>	<b>12 647 572</b>	<b>54 837</b>

### RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	12 208 411
Disponerat ur UH-fonden	2 238 161
Avsatt till UH-fonden	- 1 799 000
Årets resultat	<u>54 837</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	12 702 410

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	12 702 410
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 852 097 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 493 998 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

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 223 714	10 214 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	45 342
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 223 714</b>	<b>10 260 274</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 962 958	-7 102 488
Planerat underhåll	Not 5	-2 238 161	-1 413 290
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-233 485	-220 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-802 269	-933 493
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 236 874</b>	<b>-9 669 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-13 160</b>	<b>590 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	325 800	317 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-257 803	-304 320
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>67 997</b>	<b>13 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>54 837</b>	<b>604 268</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 799 000	-1 799 000
Disposition underhållsfond		2 238 161	1 413 290
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		439 161	-385 710
<b>Överskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>493 998</b>	<b>218 558</b>



## HSB Brf Främby Gård i Falun

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	26 342 713	27 096 142
Mark	Not 11	1 025 553	1 025 553
Inventarier	Not 12	309 816	358 656
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	142 561	0
		<u>27 820 643</u>	<u>28 480 351</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
Långfristiga placeringar	Not 15	10 545 000	16 145 000
		<u>10 545 500</u>	<u>16 145 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 366 143</u>	<u>44 625 851</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	800	12 025
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		776 446	946 254
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	185 221	39 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 217 109</u>	<u>875 774</u>
		2 179 576	1 873 053
Kortfristiga placeringar	Not 18	5 600 000	0
Kassa och bank	Not 19	12 063	10 200
Summa omsättningstillgångar		<u>7 791 640</u>	<u>1 883 253</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>46 157 783</u>	<u>46 509 104</u> <i>ce</i>



## HSB Brf Främby Gård i Falun

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 270 600	3 270 600
Upplåtelseavgifter		142 800	142 800
Underhållsfond		6 852 097	7 291 258
		<u>10 265 497</u>	<u>10 704 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 647 572	11 604 144
Årets resultat		54 837	604 268
		<u>12 702 410</u>	<u>12 208 411</u>
Summa eget kapital		<u>22 967 907</u>	<u>22 913 069</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	<u>15 669 437</u>	<u>14 384 000</u>
		15 669 437	14 384 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	5 581 924	7 633 285
Leverantörsskulder		303 535	225 661
Aktuell skatteskuld		26 587	0
Fond för inre underhåll		201 504	227 872
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	74 553	-4 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	<u>1 332 337</u>	<u>1 129 950</u>
		7 520 439	9 212 035
Summa skulder		<u>23 189 876</u>	<u>23 596 035</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>46 157 783</u>	<u>46 509 104</u>

a



**HSB Brf Främby Gård i Falun**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	54 837	604 268
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	802 269	933 493
Kassaflöde från löpande verksamhet	857 106	1 537 761
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-476 331	-319 064
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	359 765	600 429
Kassaflöde från löpande verksamhet	740 541	1 819 126
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	5 600 000	-1 000 000
Investeringar i byggnad	-142 561	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	5 457 439	-1 000 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-765 924	-1 453 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-765 924	-1 453 924
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 432 056</b>	<b>-634 798</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>956 454</b>	<b>1 591 252</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 388 510</b>	<b>956 454</b>

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

cc

**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).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

**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 1,5 %

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.

**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.

**Övrigt**

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



## HSB Brf Främby Gård i Falun

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 237 836	7 242 569
Hyror	912 500	912 631
Övriga avgifter	2 045 792	2 052 867
Övriga intäkter	61 114	87 020
Bruttoomsättning	<u>10 257 242</u>	<u>10 295 087</u>
Avgiftsbortfall	0	-42 324
Hyresbortfall	-33 528	-37 831
	<u>10 223 714</u>	<u>10 214 932</u>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	45 342
	<u>0</u>	<u>45 342</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 313 052	1 206 164
Reparationer	767 053	1 061 045
El	284 915	277 482
Uppvärmning	1 799 150	1 692 800
Vatten	686 181	683 273
Sophämtning	294 752	302 417
Övriga avgifter	206 385	208 604
Förvaltningskostnader	357 205	409 155
Fastighetsavgift	354 795	337 367
Övriga driftskostnader	899 470	924 182
	<u>6 962 958</u>	<u>7 102 488</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll bostader	181 856	0
Underhåll lokaler	76 877	0
Underhåll gemensamma utrymmen	388 035	19 500
Underhåll huskropp utvändigt	314 574	551 824
Underhåll markytor	327 560	841 966
Underhåll enligt plan	949 259	0
	<u>2 238 161</u>	<u>1 413 290</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	139 500	136 500
Övriga arvoden	15 063	7 438
Revisorsarvode	5 500	0
Löner och andra ersättningar	30 000	30 000
Sociala kostnader	43 423	46 070
	<u>233 485</u>	<u>220 007</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	753 429	884 653
Inventarier	48 840	48 840
	<u>802 269</u>	<u>933 493</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	<u>325 800</u>	<u>317 592</u>
	<u>325 800</u>	<u>317 592</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>257 803</u>	<u>304 320</u>
	<u>257 803</u>	<u>304 320</u>

cc



## HSB Brf Främby Gård i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 665 396	48 665 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 665 396	48 665 396
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 569 254	-20 684 601
Årets avskrivningar	-753 429	-884 653
Utgående avskrivningar	-22 322 683	-21 569 254
<b>Bokfört värde</b>	<b>26 342 713</b>	<b>27 096 142</b>
Taxeringsvärde för Främby 1:11 i Falun. Värdeår 1978.		
Byggnad - bostäder	81 524 000	67 324 000
Byggnad - lokaler	1 579 000	1 124 000
	83 103 000	68 448 000
Mark - bostäder	25 958 000	20 558 000
Mark - lokaler	2 295 000	1 657 000
	28 253 000	22 215 000
Taxeringsvärde totalt	111 356 000	90 663 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 025 553	1 025 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 025 553	1 025 553
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 025 553</b>	<b>1 025 553</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 329 100	1 329 100
Årets utrangeringar	-713 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 125	1 329 100
Ingående avskrivningar	-970 444	-921 604
Återförda avskrivningar pga utrangering	713 975	0
Årets avskrivningar	-48 840	-48 840
Utgående avskrivningar	-305 309	-970 444
<b>Bokfört värde</b>	<b>309 816</b>	<b>358 656</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	142 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 561	0
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<b>Not 15 Långfristiga placeringar</b>		
Kapitalplacering i HSB Mälardalarna	10 400 000	16 000 000
Bostadsrätt	145 000	145 000
	10 545 000	16 145 000
<b>Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	800	12 025
<b>Not 17 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	0	6 682
Skattekonto	178 321	26 497
Övriga fordringar	6 900	5 821
	185 221	39 000
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>		
Kapitalplacering i HSB Mälardalarna	5 600 000	0
<b>Not 19 Kassa och bank</b>		
Bankkonto	12 063	10 200
	12 063	10 200

cc



## HSB Brf Främby Gärd i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 20 Eget kapital</b>					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 800	3 270 600	7 291 258	11 604 144	604 268
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				604 268	-604 268
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 238 161	2 238 161	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			1 799 000	-1 799 000	
Årets resultat					54 837
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>142 800</b>	<b>3 270 600</b>	<b>6 852 097</b>	<b>12 647 572</b>	<b>54 837</b>
<b>Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	828921	1,30%	2021-12-01	8 880 000	0
Stadshypotek AB	884327	0,98%	2020-12-01	5 504 000	688 000
Stadshypotek AB	967854	1,11%	2022-03-01	6 867 361	77 924
				21 251 361	765 924
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>15 669 437</b>	
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					17 421 741
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				45 146 900	45 146 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>45 146 900</b>	<b>45 146 900</b>
<b>Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				765 924	765 924
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 816 000	6 867 361
				<b>5 581 924</b>	<b>7 633 285</b>
<b>Not 23 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				29 627	0
Källskatt				42 768	0
Mervärdesskatt				2 158	0
Övriga kortfristiga skulder				0	-4 733
				<b>74 553</b>	<b>-4 733</b>
<b>Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				787 341	793 391
Upplupna räntekostnader				18 758	22 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				526 238	313 609
				<b>1 332 337</b>	<b>1 129 950</b>

cc



HSB Brf Främby Gärd i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Falun 2020 - 03 - 24

Maud Nordström

Christer Ahrreman

Katja Wingqvist

Joakim Lundberg

Sara Olofsson

Patrik Gustafsson

Stefan Gehrke

Thorbjörn Arleroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 25

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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 25/3 2020



Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

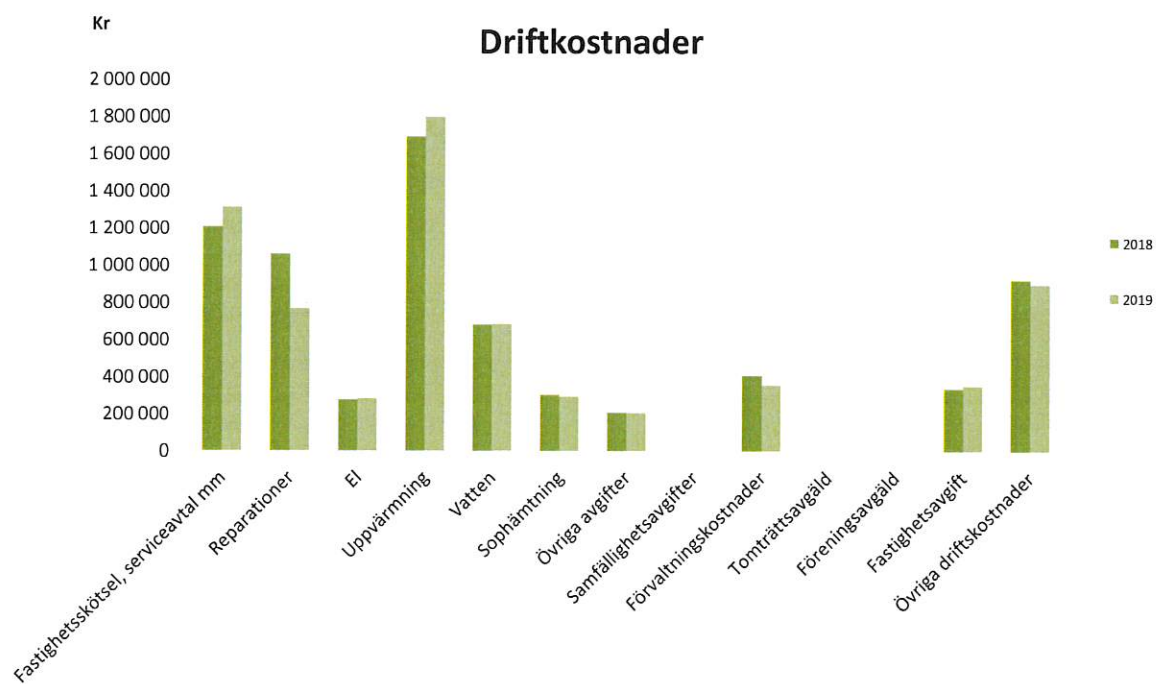
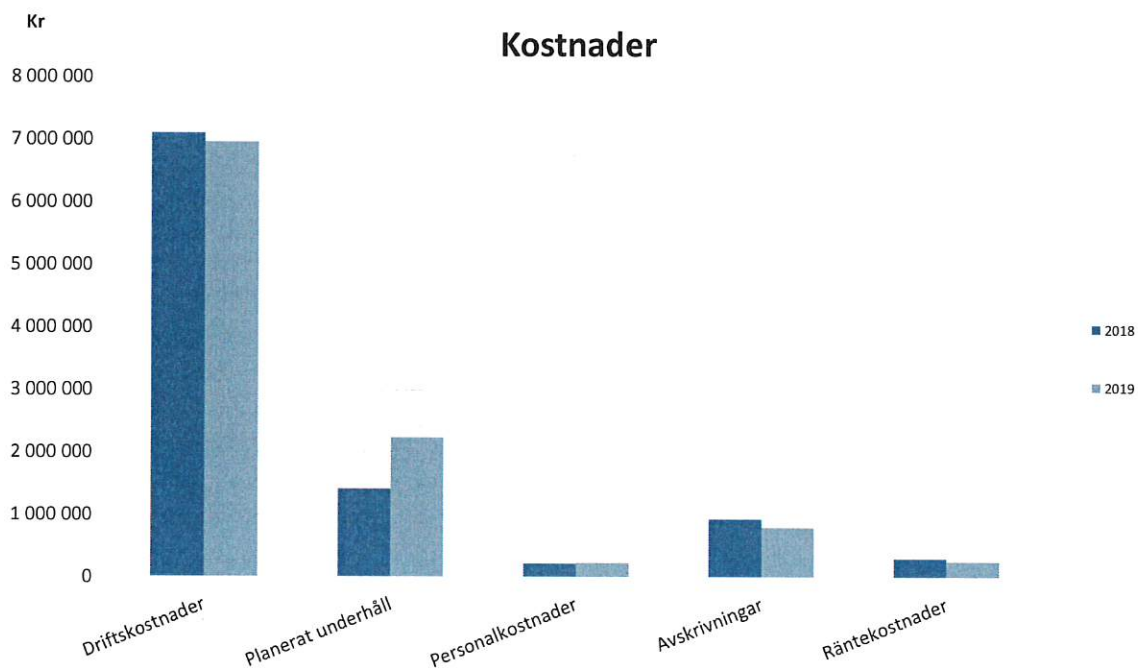


Lars Nord  
Av föreningen vald revisor





## HSB Brf Främby Gård i Falun





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Främby Gård i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 189 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1299 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  169 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Arsavgift</b> 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.