



## **HSB Bostadsrättsförening Hans Järta i Falun**

Org.nr. 783200-3789

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

## Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020

### 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 Soltofta 34 i Falu kommun. På fastigheten uppfördes 1968 tre hus med adress Linnévägen 23 A-C, och innehåller 63 lägenheter med bostadsrätter. Under året ökades antalet bilplatser i garaget från 56 till 58 stycken och tre MC-platser ställdes i ordning.

Lägenhetstyp Antal Yta (m<sup>2</sup>)

1 rum och kök 3 (189)  
2 rum och kök 48 (3 254)  
3 rum och kök 12 (1 020)

Bostäder 63 (4 463) respektive garageyta (1 394)

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln, ekonomisk förvaltning och energiuppföljning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Nytt elavtal tecknades med MälarEnergi AB till fast pris och ersatte avtalet med Dalakraft AB. Det nya avtalet gäller tidsperioden 2020-07-01 - 2023-06-30. Priset för elleveransen blev något lägre än det som gällde under 2019.

Lån med konverteringsdatum i januari 2021 har lagts om till ett lån hos Swedbank AB, löptid sex år och räntesats 1,07%

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under hösten 2020.

Föreningen har en underhållsplan som upprättats av HSB Mälardalen 2019-09 och vilken uppdaterats 2020-09.

### Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat höja årsavgifterna med 4 % från 2021-01-01 för att finansiera investeringar de kommande fem åren. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 612 kr/m<sup>2</sup> (588 kr/m<sup>2</sup>).

Även garagehyrorna har höjts från 2021-01-01 efter att ha varit oförändrade under många år. Vid ändringen infördes differentierad prissättning sett till läge och storlek på respektive garageplats.

I avgiften ingår vatten, värme, kabel-TV. Hushållselen som har ingått i hyran har, enligt beslut på föreningsstämman 2016, successivt debiterats medlemmarna efter individuell förbrukning. Detta sker genom en subventionsmodell som tillämpas t.o.m. förbrukningsåret 2020. För 2020 uppgick subventionen till 300 kr (2019 var den 600 kr). Debitering av förbrukad el 2020 sker månadsvis 2021.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 72 (73). 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 5 (10) lägenhetsöverlåtelse skett. 

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. På grund av pandemin tillämpades poströstning i kombination med fysiskt möte utomhus på innergården. Inkomna poströster uppgick till 24 stycken. Fysisk närvarade 10 medlemmar varav 6 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Gunnar Sjölund	ordförande	2021
Kaarina Kaarasvuori	vice ordförande	2022
Berndt Westlund	sekreterare och webbredaktör	2021
Mattias Rehse	ledamot	2022
Mikael Appell	ledamot	2021
Camilla Pedersen	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gunnar Sjölund, Kaarina Kaarasvuori och Mikael Appell, två i förening.

### Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Jesper Johansson samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Emelie Kjellgren (sammankallande) och Rickard Klockar.

### Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Kaarina Kaarasvuori.

### Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Gunnar Sjölund med Kaarina Kaarasvuori som suppleant.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årets underhåll och investeringar

Byte av tätskikt på två balkonger.

Relining av dagvattenrör (enligt strumpmetoden), från tak till kommunal anslutning.

Slutfört byte av armaturer i garage.

### Planerat underhåll av större karaktär de närmaste fem åren

2021	Passersystem kombinerat med taggar, balkongåtgärder samt statuskontroll av lägenheter (planerat 2020 men framskjutet) och eventuellt vattenlarm i kök
2023	Omläggning av tak och OVK
2024	Byte av lägenhetsdörrar
2024	Balkongåtgärder
2025	Målning av trapphus
2025	Byte av termostater

Åtgärderna kan eventuellt komma att tidigareläggas eller flyttas om mellan åren utifrån åtgärdsbehov och finansiell ställning.

cc

### Historik, underhåll av större eller viktigare karaktär

2019 Nytt ytskikt i tvättstuga hus B  
2019 Säkerhetsöglor på tak och tätning av fogar på översta balkongerna.  
2018 Upprättat ny energideklaration  
2017 Ny garageport och sidodörr  
2017 Renovering av gästlägenhetens våtrum samt tvättstugornas toalettutrymmen  
2017 OVK- obligatorisk ventilationskontroll (genomförs var sjätte år)  
2015 Stamrenovering/relining A-hus  
2014 Stamrenovering/relining hus B och C samt installation av värmepumpar och fläktar  
2013 Gästrum målat, nya sängar och sängkläder.  
2011 Byte av golv i tvättstuga hus A samt nya tvättmaskiner i både hus A och B.  
2007 Nya fönster och balkongdörrar.  
2006 Vindsisolering.

### Flerårsöversikt (kvm = bostadsyta)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 891	2 897	2 877	2 860	2 849
Resultat efter finansiella poster	323	3	302	276	323
Avgiftsnivå bostäder, kr/kvm	588	588	588	588	588
Fond för yttre underhåll kr/kvm	373	356	396	360	375
Drift och löpande underhåll kr/kvm	276	279	288	225	228
Energikostnad kr/kvm	151	154	159	167	179
Lån per kvm	1 659	1 476	1 557	1 644	1 775
Soliditet %	33	34	33	29	27
Likviditet i %	231	237	155	156	190
Genomsnittlig skuldränta i %	1,45	1,61	1,59	1,75	1,68


### Fond för yttre underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (fönster, stammar, tak, värmecentral etc.). För att klara det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter behöver föreningen avsätta medel. Nyckeltalet anger hur stor föreningens ackumulerade avsättning är per kvadratmeter boyta. Rent praktiskt går föreningens "sparande" till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar föreningen behöver göra, antingen genom att föreningen har sparade medel på bank eller att amortering skett för att skapa låneutrymme.

### Drift och löpande underhåll

Inkluderar fastighetskötsel, besiktningar, sophämtning, fastighetsavgift, förvaltning och övriga driftskostnad exklusive planerat underhåll, se not 4.

### Energikostnad

I nyckeltalet ingår vatten-, el och uppvärmningskostnader med avdrag för debiterad el till medlemmarna. Bostadsrättsföreningar som betalar medlemmarnas elförbrukning har således högre kostnader. Sett till att medlemmarnas subvention vid debitering av elförbrukning successivt trappas av förbättras energikostnaden från räkenskapsåret 2017 t.o.m. 2021. 

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	535 100	1 586 656	1 650 381	2 557
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			2 557	-2 557
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-94 100	94 100	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		170 000	-170 000	
Årets resultat				322 534
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>535 100</b>	<b>1 662 556</b>	<b>1 577 038</b>	<b>322 534</b>

### Resultatdisposition


Balanserat resultat	1 652 938
Disponerat ur UH-fonden	94 100
Avsatt till UH-fonden	- 170 000
Årets resultat	<u>322 534</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 899 573

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 899 573
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 662 556 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 246 634 kr,  
se resultaträkningen.

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

## HSB Brf Hans Järta i Falun

		2020-01-01	2019-01-01
<b>Resultaträkning</b>		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 891 397	2 897 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 115	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 901 512</b>	<b>2 897 058</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 957 730	-1 984 690
Planerat underhåll	Not 5	-94 100	-349 485
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-72 479	-83 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-353 135	-368 355
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 477 444</b>	<b>-2 785 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>424 067</b>	<b>111 376</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-101 533	-108 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 533</b>	<b>-108 819</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>322 534</b>	<b>2 557</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-170 000	-168 000
Disposition underhållsfond		94 100	349 485
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-75 900	181 485
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>246 634</b>	<b>184 042</b>

cc

## HSB Brf Hans Järta i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	9 844 603	8 948 504
Mark	Not 10	447 500	447 500
		<u>10 292 103</u>	<u>9 396 004</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 292 603</u>	<u>9 396 504</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	240	1 017
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 859 048	1 448 333
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	0	19 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 890	77 139
		<u>1 938 178</u>	<u>1 545 882</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 938 178</u>	<u>1 545 882</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>12 230 781</u>	<u>10 942 386</u>

## HSB Brf Hans Järta i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		535 100	535 100
Underhållsfond		1 662 556	1 586 656
		<u>2 197 656</u>	<u>2 121 756</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 577 038	1 650 381
Årets resultat		322 534	2 557
		<u>1 899 573</u>	<u>1 652 938</u>
Summa eget kapital		<u>4 097 229</u>	<u>3 774 694</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 474 580	2 718 965
		<u>3 474 580</u>	<u>2 718 965</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 931 465	3 866 936
Leverantörsskulder		147 703	78 246
Aktuell skatteskuld		21 989	14 845
Fond för inre underhåll		80 155	80 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	300	2 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	477 360	405 740
		<u>4 658 972</u>	<u>4 448 727</u>
Summa skulder		<u>8 133 552</u>	<u>7 167 692</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>12 230 781</u>	<u>10 942 386</u>



**HSB Brf Hans Järta i Falun**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	322 534	2 557
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	353 135	368 355
Kassaflöde från löpande verksamhet	675 669	370 912
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	18 419	-17 108
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	145 716	-124 115
Kassaflöde från löpande verksamhet	839 805	229 689
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 249 234	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 249 234	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	820 144	-362 634
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	820 144	-362 634
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>410 715</b>	<b>-132 945</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 448 333</b>	<b>1 581 278</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 859 048</b>	<b>1 448 333</b>

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

**HSB Brf Hans Järta 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 2,2 %                      Årets relining avskriven from oktober 2020.

**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.

**Övrigt**

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

## HSB Brf Hans Järta i Falun

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 625 492	2 625 492
Hyror	187 360	187 202
Övriga avgifter	52 184	53 452
Övriga intäkter	30 496	31 439
Bruttoomsättning	<u>2 895 532</u>	<u>2 897 585</u>
Hyresbortfall	-4 135	-527
	<b>2 891 397</b>	<b>2 897 058</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	10 115	0
	<b>10 115</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	580 609	559 889
Reparationer	115 669	126 032
El	360 171	330 947
Uppvärmning	172 209	217 619
Vatten	194 875	191 568
Sophämtning	90 550	82 675
Övriga avgifter	101 597	90 671
Förvaltningskostnader	181 766	232 473
Fastighetsavgift	124 227	120 951
Övriga driftskostnader	36 057	31 864
	<b>1 957 730</b>	<b>1 984 690</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	136 750
Underhåll installationer	0	27 000
Underhåll huskropp utvändigt	75 600	185 735
Underhåll enligt plan	18 500	0
	<b>94 100</b>	<b>349 485</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 000	66 000
Övriga arvoden	3 000	0
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	6 479	14 152
	<b>72 479</b>	<b>83 152</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	353 135	368 355
	<b>353 135</b>	<b>368 355</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	101 533	108 819
	<b>101 533</b>	<b>108 819</b>

## HSB Brf Hans Järta i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 700 486	14 700 486
Årets nyanskaffning	1 249 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 949 720	14 700 486
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 751 982	-5 383 627
Årets avskrivningar	-353 135	-368 355
Utgående avskrivningar	-6 105 117	-5 751 982
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 844 603</b>	<b>8 948 504</b>
Taxeringsvärde för Soltofta 34 i Falun Värdeår 1970.		
Byggnad - bostäder hyreshus	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	781 000	781 000
	31 781 000	31 781 000
Mark - bostäder hyreshus	8 600 000	8 600 000
Mark - lokaler	2 639 000	2 639 000
	11 239 000	11 239 000
Taxeringsvärde totalt	43 020 000	43 020 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	447 500	447 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 500	447 500
<b>Bokfört värde</b>	<b>447 500</b>	<b>447 500</b>
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	240	1 017
	240	1 017
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattkonto	0	19 393
	0	19 393

RC

## HSB Brf Hans Järta i Falun

Noter				2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	535 100	1 586 656	1 650 381	2 557
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				2 557	-2 557
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-94 100	94 100	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			170 000	-170 000	
Årets resultat					322 534
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>535 100</b>	<b>1 662 556</b>	<b>1 577 038</b>	<b>322 534</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	70070	1,10%	2025-09-01	3 544 580	70 000
Stadshypotek AB	892741	1,10%	2021-01-20	1 142 500	10 000
Stadshypotek AB	895453	1,45%	2021-01-30	2 718 965	29 796
				7 406 045	109 796
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>3 474 580</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					6 857 065
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 090 000	8 090 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>8 090 000</b>	<b>8 090 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				109 796	69 876
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 821 669	3 797 060
				<b>3 931 465</b>	<b>3 866 936</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				0	176
Källskatt				0	168
Mervärdesskatt				300	2 461
				<b>300</b>	<b>2 805</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				248 987	231 673
Upplupna räntekostnader				9 015	13 673
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				219 358	160 394
				<b>477 360</b>	<b>405 740</b>

OC

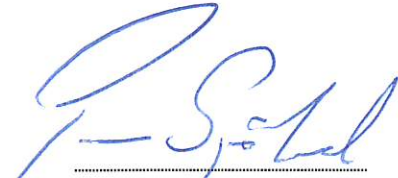
HSB Brf Hans Järta i Falun

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021 - 03 - 01



---

Gunnar Sjölund



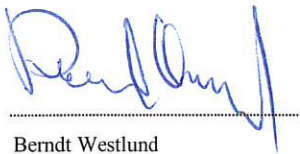
---

Kaarina Kaarasvuori



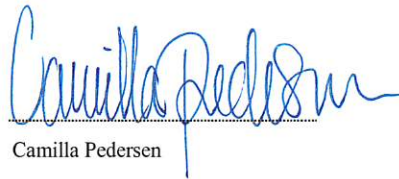
---

Mikael Appell




---

Berndt Westlund



---

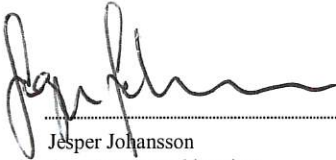
Camilla Pedersen



---

Mattias Rehse

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 09



---

Jesper Johansson  
Av stämman vald revisor



---

Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hans Järta i Falun, org.nr. 783200-3789

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hans Järta 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 Hans Järta 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 fortlöpa 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 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 revisionssed 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.

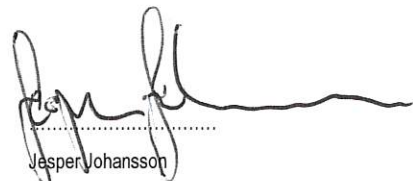
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 9,3 2021



Christina Cederlöf

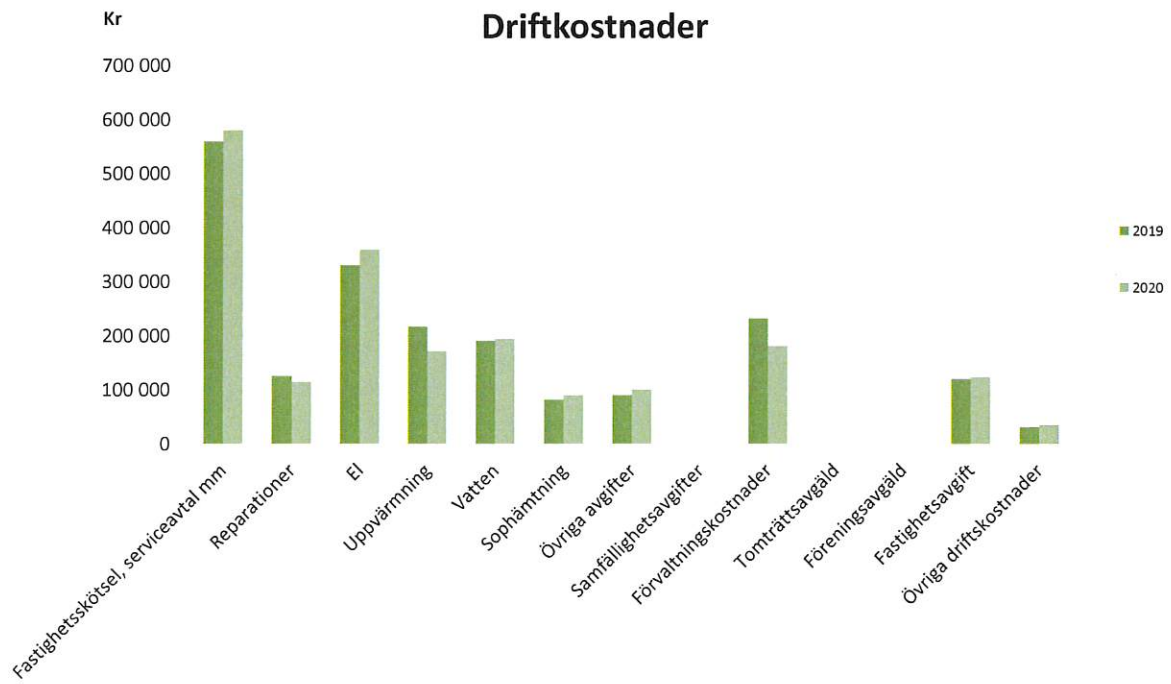
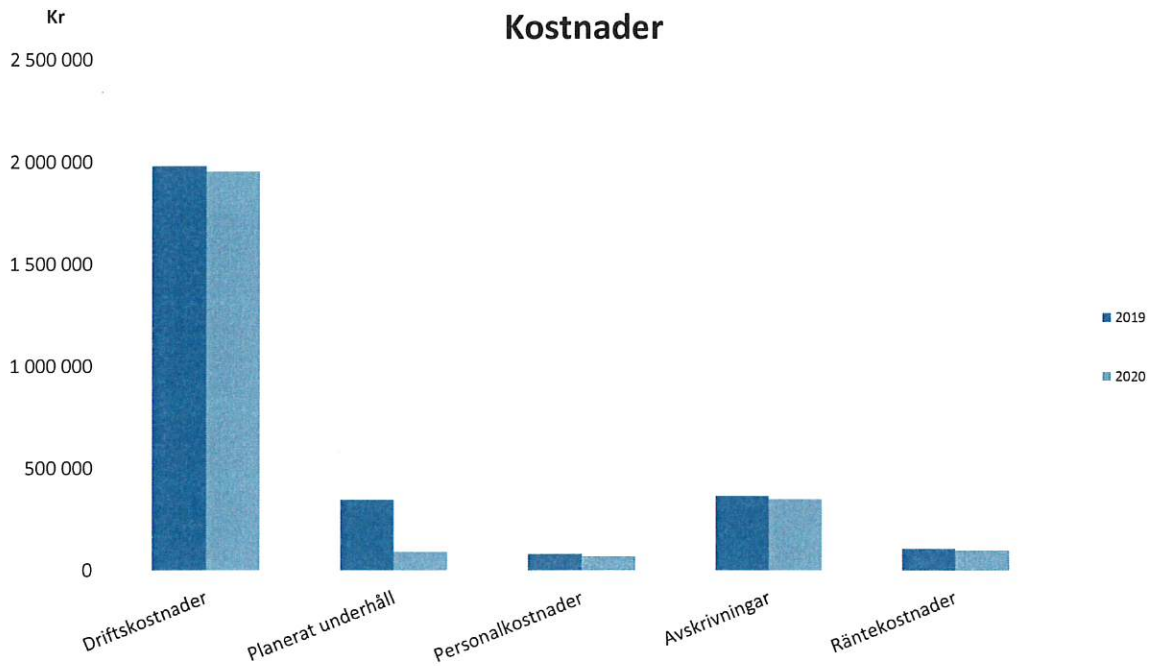
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jesper Johansson  
Av föreningen vald revisor



HSB Brf Hans Järta i Falun









# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Hans Järta i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 172 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> 1659 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>  163 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>Årsavgift</b> 588 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.