



## **HSB Bostadsrättsförening Vagnmakaren i Falun**



Org.nr. 783200–3144

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

### 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 bildades 1964-12-31 och äger fastigheterna Vagnmakaren 1, 2, 3, 16 och 17 i Falu kommun. Föreningen innehåller 42 lägenheter med bostadsrätt, 55 st garageplatser i källaren samt 3 parkeringsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
3 rum och kök	36	3276
4 rum och kök	6	594
Bostäder	42	3 870

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Trumbäcken FS AB.

Ekonomisk administration har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen senast den 2019-11-04.

Den årliga fastighetsbesiktningen för 2020 har inte gjorts. En antal felaktigheter som upptäckts efter hand efter att projektet med stam- och badrumsrenovering avslutats har gjort att vi skjuter upp besiktningen till våren 2021.

Underhållsplan har upprättats 2020 och finns numera tillgänglig i HSB-portalerna.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 659 kr/m<sup>2</sup>. Avgifterna höjdes 2019 med 5% och var sedan oförändrade 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om höjning av avgifterna med 1,5 %. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Respektive lägenhetsinnehavare betalar till föreningen för den el som förbrukas i lägenheten.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61 (fg år 61). 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 1 (fg år 9) lägenhetsöverlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På grund av rådande pandemi hölls stämman med endast ordinarie styrelledamöter närvarande. Poströstning tillämpades och i denna deltog 29 medlemmar.

ce

JH RW  
AB MA ST  
ER

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Johnnie Thyberg	ordförande	2021
Ragnar Nyrén	vice ordförande	2022
Eva-Britt Jansson Nordell	sekreterare	2022
Tomas Augustsson	ledamot	2021
Hanna Hastegård	utsedd av HSB MälarDalarna tom februari	2021
Marita Tallbo	utsedd av HSB MälarDalarna from mars	2021

Suppleanter har varit:

Anki Markström	2021
Göran Knutes	2021
Karin Sandberg	2022

Styrelsen har under året hållit 10 (11) sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johnnie Thyberg, Eva-Britt Jansson Nordell, Ragnar Nyrén och Tomas Augustsson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Gunnar Nyhäll med Maria Olhans som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Jonas Löfgren och Åke Sjö med Jonas Löfgren som sammankallande.

### Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Ordförande Johnnie Thyberg har varit föreningens representant.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Årets underhåll

Vi har varit i kontakt med ComHem och Telia angående avtal gällande TV och bredband. Resultatet blev att basutbudet av Tv-kanaler i "vägguttaget" prutades med 50% så vi behåller ComHem. För de som vill ha fler Tv-kanaler och bredband finns två alternativ, ComHem eller Telia. Att gå över till Telia för ett basutbud visade sig vara mer kostsamt än att behålla ComHem kombinerat med de individuella alternativen. Telia krävde att vi skulle skriva avtal om TV och bredband för samtliga lägenheter.

Under året har fel som upptäckts efter Byggarna i Falun AB:s konkurs åtgärdats genom alternativa entreprenörer. Felen var företrädesvis relaterade till VVS och ventilation.

Mycket tid har lagts ner på kommunikation med vår jurist, vår byggkonsult på HSB och konkursförvaltaren. Vi har hållit inne ett väsentligt belopp för att gardera oss för tillkommande kostnader. Konkursförvaltaren har inte varit i kontakt med oss sedan i somras.

Vi har haft upprepade problem med öppning/stängning av garageporten. Nu är elektroniken som styr garageporten uppdaterad.

Energideklaration av fastigheten har gjorts.





### **Planerat underhåll**

Översyn och justering av takfläktarna som styr frånluftssystemet ska göras under jan/februari. Det finns skador på pelare och golv i garaget och detta ska åtgärdas. Efter ytterligare inspektion bedöms skadorna inte vara i akut behov av åtgärd. Inledningsvis ska ett begränsat antal pelare åtgärdas  
Efter stambytet behöver miljön på gården en förbättring.  
Lekplatsen ska ges en översyn.  
Fronterna på uteplatserna nb kommer att bytas till mineritskivor, liknande de som finns på vår fasad. Upphandlingen är klar, arbetet utföres under våren 2021

### **Historik**

- 2006 Vi hade problem med vattenläckage ner i garaget.  
Tätskiktet på balkongerna var skadat, sa vår konsult.  
Tätskiktet har bytts och mellanväggarna på nedre bottens uteplatser har fått ett krön av plåt för att hindra läckage. Stenläggningen på uteplatsen byttes mot trä. Vi lät kontrollera isoleringen under mark längs huskropparna på både Sturegatan 97 och 99. Vi har ersatt befintlig sand med grövre material och bytt ventilerna från källare till mark.
- 2007 I samband med renovering av tätskiktet revs de fasadplattor av asbest som suttit sedan huset byggdes. Vi beslutade att ersätta dessa plattor med annat material eftersom vi kunde konstatera avsevärda skador och viss åverkan på fasaden.
- 2008 Upphandlingen tog osannolikt lång tid varför planerade åtgärder drog ut på tiden. Styrelsen har hela tiden haft stöd av konsulter för att inte behöva agera "expertis" på egen hand. Målning av trapphusen gav oss trevligare entréer.
- 2009 Efter sommaren startade fasadrenoveringen. Entreprenaden drog ut på tiden men en godkänd besiktning gjordes hösten 2010.
- 2010 Nytt ventilationssystem har installerats. Vi har även investerat i energiåtervinning och förbättringar i undercentralen för styrning av värme och varmvatten.  
Postboxar i entréplanet. Ny belysning i trapphusen.
- 2011 Installation av systemvakt som avgasar vattnet och trycksätter värmesystemet. Dessutom avskiljs metallpartiklar som cirkulerar med vattnet.
- 2012 Vi upphandlade fastighetsskötsel, byte leverantör från HSB till Affärsfastigheter i Dalarna.
- 2013 Vi har undersökt möjligheter till byggnation av en gemensamhetslokal på plattan mellan husen. Projektet avbröts när vi fick koncentrera oss på avloppen i källaren.
- 2014 Efter att avloppsstammarna filmats igen visade det sig att det var hög tid att åtgärda de "liggande stammarna" i garage och källare. Det var en intressant upphandling där det visade sig vara en avsevärt lägre kostnad att helt byta ut rören istället för att "relina". Samtidigt som detta utfördes byttes alla synliga avloppsrör i garaget
- 2015 Vi har satsat på att förnya de "räcken" som sitter på muren på uteplatserna på bottenvåningen. Utseendet på fastigheten förbättrades kraftigt samtidigt som framtida underhållskostnader minskat.  
Mitt i planeringsarbetet med att upphandla återstående stamrenovering visade sig fönstren vara i akut behov av renovering. Vi beslutade att prioritera detta.
- 2016 Fönsterbyte
- 2017 Byte av lägenhetsdörrar och låssystem. 



- 2017 Under hösten förbereddes stamrening och badrumsrening. Vi har haft VVS- och elkonsulter från ÅF och Jesper Nordin, HSB som utarbetat underlagen.
- 2018 Vi valde Byggarna i Falun AB som leverantör för arbetet med stambyte och rening av badrum. Arbetet påbörjades efter semesteruppehållet. Det innebar ett stort engagemang av styrelsen.  
Vi har installerat nytt mera energisnålt torkskåp i tvättstugan.
- 2019 Arbetet med stambyte och rening av badrum slutfördes i princip under senare delen av sommaren och några detaljer dröjde till hösten innan de färdigställdes. Projektet komplicerades av att Byggarnas två dotterbolag Målarna och Rörmokarna sattes i konkurs. Därefter försattes även moderbolaget Byggarna AB i konkurs. På grund av den konflikt som uppstod har föreningen skaffat ett juridiskt ombud.  
I samband med rening av badrummen gjordes en OVK.  
Trallvirket på uteplatserna har bytts. Underhållet ska fortsättningsvis skötas av lägenhetsinnehavarna.  
Vi har ändrat gästparkeringen till utryrda platser.  
Fler förråd har byggts i den gamla matkällaren. Ett utrymme som få utnyttjade.

### Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 794	2 821	2 708	2 670	2 594
Resultat efter finansiella poster, tkr	282	190	387	309	262
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	659	659	627	627	609
Yttre fond kr/kvm	271	259	267	266	309
Lån kr/kvm	6 970	7 043	4 008	4 050	4 113
Soliditet i %	15	14	23	21	20
Likviditet i %	120	93	221	374	363
Genomsnittlig skuldränta i %	1,22	1,34	1,19	1,58	1,40

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	474 700	1 000 764	3 328 887	190 492
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			190 492	-190 492
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-52 750	52 750	
Avsättning. fond för yttre uh enl. underhållsplan		99 000	-99 000	
Årets resultat				281 616
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>474 700</b>	<b>1 047 014</b>	<b>3 473 129</b>	<b>281 616</b>

cc

Jth  
Ust  
RW  
Bn

## RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	3 519 379
Disponerat ur UH-fonden	52 750
Avsatt till UH-fonden	- 99 000
Årets resultat	<u>281 616</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 754 746

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 754 746

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 047 014 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 235 366 kr,  
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Vagnmakaren i Falun**

		2020-01-01	2019-01-01
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 794 069	2 821 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 479	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 802 548</b>	<b>2 821 031</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 370 356	-1 548 108
Planerat underhåll	Not 5	-52 750	-186 271
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-87 210	-115 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-679 008	-492 016
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 189 324</b>	<b>-2 342 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>613 224</b>	<b>478 644</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-331 608	-288 152
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-331 608</b>	<b>-288 152</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>281 616</b>	<b>190 492</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-99 000	-152 000
Disposition underhållsfond		52 750	186 271
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-46 250	34 271
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>235 366</b>	<b>224 763</b>

JH UVA SR
   
 HA RNW
   
 Eju

## HSB Brf Vagnmakaren i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	31 172 206	31 851 214
Mark	Not 10	330 200	330 200
		<u>31 502 406</u>	<u>32 181 414</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 502 906</u>	<u>32 181 914</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	200	1 193
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 634 205	1 540 921
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	84 601	157 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>105 159</u>	<u>103 060</u>
		<u>1 824 165</u>	<u>1 802 665</u>
Kassa och bank	Not 14	996 112	996 112
Summa omsättningstillgångar		<u>2 820 277</u>	<u>2 798 777</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>34 323 183</b></u>	<u><b>34 980 691</b></u>



## HSB Brf Vagnmakaren i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		474 700	474 700
Underhållsfond		1 047 014	1 000 764
		<u>1 521 714</u>	<u>1 475 464</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 473 129	3 328 887
Årets resultat		281 616	190 492
		<u>3 754 746</u>	<u>3 519 379</u>
Summa eget kapital		<u>5 276 460</u>	<u>4 994 843</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>14 316 000</u>	<u>14 471 000</u>
		14 316 000	14 471 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 658 500	12 783 500
Leverantörsskulder		124 646	122 452
Fond för inre underhåll		222 338	244 690
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	34 229	19 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 691 010</u>	<u>2 344 355</u>
		14 730 723	15 514 847
Summa skulder		<u>29 046 723</u>	<u>29 985 847</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>34 323 183</b></u>	<u><b>34 980 691</b></u>

**HSB Brf Vagnmakaren i Falun**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	281 616	190 492
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	679 008	492 016
Kassaflöde från löpande verksamhet	960 624	682 508
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 784	-1 314
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-659 124	1 964 353
Kassaflöde från löpande verksamhet	373 284	2 645 547
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-13 641 917
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-13 641 917
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-280 000	11 742 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 000	11 742 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>93 284</b>	<b>746 130</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 537 033</b>	<b>1 790 903</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 630 317</b>	<b>2 537 033</b>

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

*Ep* *He* *Ma*  
*FA* *RUN*  
*as*

**HSB Brf Vagnmakaren 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 1,8 %

**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.

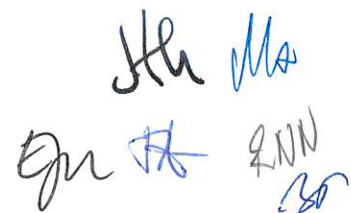
**Inkomstskatt**

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 1 809 490 kr. (1 809 490 kr)

**Övrigt**

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



## HSB Brf Vagnmakaren i Falun

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 548 500	2 548 500
	Hyrer	178 460	169 631
	Övriga avgifter	99 149	133 873
	Övriga intäkter	8 736	14 385
	Bruttoomsättning	<u>2 834 845</u>	<u>2 866 389</u>
	Hyesrabatter och övriga avdrag	-30	0
	Hyesbortfall	-750	-5 362
	Avsatt till inre fond	-39 996	-39 996
		<u>2 794 069</u>	<u>2 821 031</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 479	0
		<u>8 479</u>	<u>0</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	207 304	209 430
	Reparationer	49 709	95 009
	El	271 989	356 497
	Uppvärmning	303 508	334 166
	Vatten	137 083	159 089
	Sophämtning	82 207	79 250
	Övriga avgifter	101 643	99 910
	Förvaltningskostnader	111 626	126 344
	Fastighetsavgift	66 698	64 514
	Övriga driftskostnader	38 590	23 899
		<u>1 370 356</u>	<u>1 548 108</u>
<b>Not 5</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	24 937
	Underhåll huskropp utvändigt	46 250	161 334
	Underhåll markytor	6 500	0
		<u>52 750</u>	<u>186 271</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	56 700	58 500
	Övriga arvoden	16 800	41 200
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	10 710	13 293
		<u>87 210</u>	<u>115 993</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	679 008	492 016
		<u>679 008</u>	<u>492 016</u>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	330 708	287 022
	Övriga finansiella kostnader	900	1 130
		<u>331 608</u>	<u>288 152</u>

oth  
 RNN  
 RNN  
 RNN

## HSB Brf Vagnmakaren i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 480 090	23 045 353
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	16 027 606
Årets utrangering	0	-1 592 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 480 090	37 480 090
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 628 876	-6 729 729
Årets restvärdesavskrivning	0	1 592 869
Årets avskrivningar	-679 008	-492 016
Utgående avskrivningar	-6 307 884	-5 628 876
<b>Bokfört värde</b>	<b>31 172 206</b>	<b>31 851 214</b>
Taxeringsvärde för Vagnmakaren 1-3 och Vagnmakaren 16-17 i Falun. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	668 000	668 000
	25 668 000	25 668 000
Mark - bostäder hyreshus	8 800 000	8 800 000
	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde totalt	34 468 000	34 468 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	330 200	330 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	330 200	330 200
<b>Bokfört värde</b>	<b>330 200</b>	<b>330 200</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	200	1 193
	200	1 193
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	24 679	26 863
Skattekonto	59 922	117 949
Övriga fordringar	0	12 679
	84 601	157 491
<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Bankkonto	995 112	995 112
Handkassa	1 000	1 000
	996 112	996 112

EM  
 Hh  
 JA  
 MS  
 RNN  
 201

## HSB Brf Vagnmakaren i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

**Not 15 Eget kapital**

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	474 700	1 000 764	3 328 887	190 492
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				190 492	-190 492
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-52 750	52 750	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			99 000	-99 000	
Årets resultat					281 616
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>474 700</b>	<b>1 047 014</b>	<b>3 473 129</b>	<b>281 616</b>

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2950802633	1,17%	2022-12-22	7 596 000	80 000
Swedbank	2950802641	1,08%	2021-03-28	7 596 000	80 000
Swedbank	2951155197	1,17%	2022-12-22	4 900 000	50 000
Swedbank	2951302708	1,00%	2021-02-28	4 912 500	50 000
Swedbank	2951666763	1,17%	2022-12-22	1 970 000	20 000
				26 974 500	280 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **14 316 000**

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 25 574 500

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	27 447 000	27 447 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 447 000</b>	<b>27 447 000</b>

**Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	280 000	262 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	12 378 500	12 521 000
	<b>12 658 500</b>	<b>12 783 500</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	10 089	0
Källskatt	24 140	19 850
	<b>34 229</b>	<b>19 850</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	227 680	205 019
Upplupna räntekostnader	6 600	7 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 456 730	2 132 033
	<b>1 691 010</b>	<b>2 344 355</b>


HSB Brf Vagnmakaren i Falun

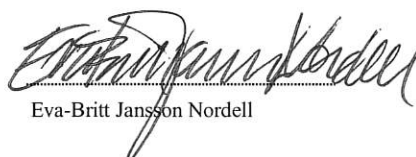
Noter

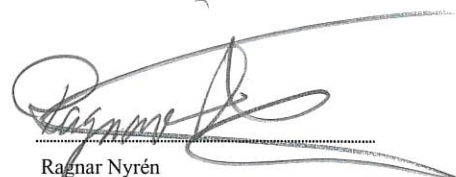
2020-12-31

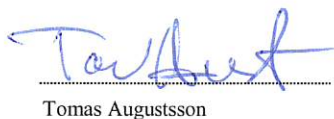
2019-12-31

Falun, 2021 - 03 - 23

  
Joannie Thyberg

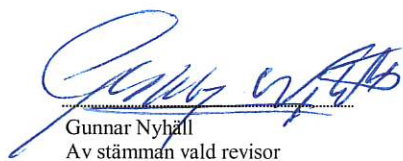
  
Eva-Britt Jansson Nordell

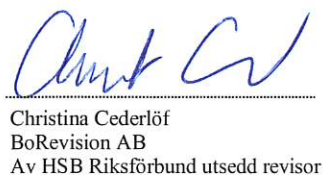
  
Ragnar Nyrén

  
Tomas Augustsson

  
Marita Tallbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25

  
Gunnar Nyhäll  
Av stämman vald revisor

  
Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vagnmakaren i Falun, org.nr. 783200-3144

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vagnmakaren 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

DC





- 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 Vagnmakaren 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. 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 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:

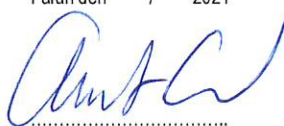
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

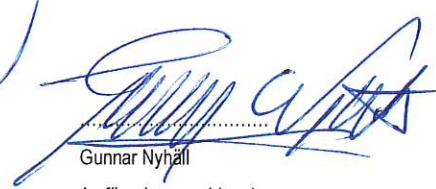
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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, 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 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

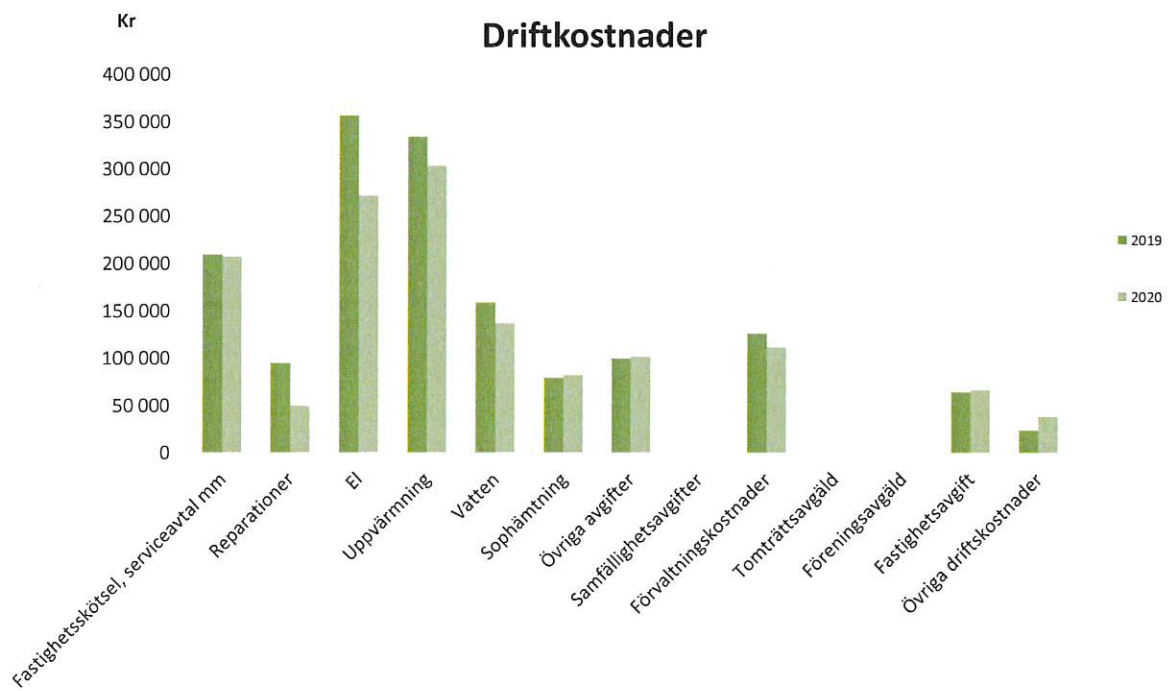
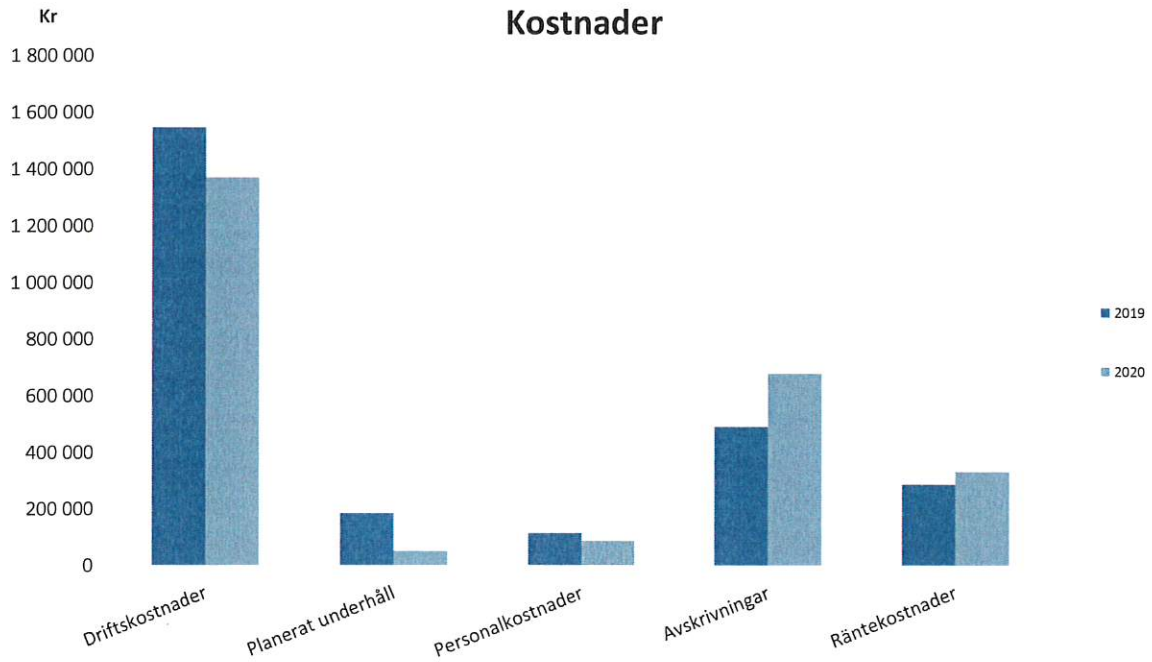


Gunnar Nyhäll

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Vagnmakaren i Falun












# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Vagnmakaren i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 262 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> 6970 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>  11%	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>  184 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> 659 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/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

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

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

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