



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Freja i Barnarp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp

Org nr 716403-1861

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01--2020-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1983-1984 på fastigheten Barnarp 9:1 i Barnarp som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 8 st bostadshus i två plan samt 2 kvartershus med adresserna: Konstapelgatan 2-40, 44-58, 62-84 och 88-136 (enbart jämna nummer). Det finns också 6 garagebyggnader.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	27 st	2 rok	1 706 m <sup>2</sup>
		28 st	3 rok	2 197 m <sup>2</sup>
		12 st	4 rok	1 284 m <sup>2</sup>
		67 st		5 187 m <sup>2</sup>
Kvarters-				
Hus		2 st		
Garage		65 st		
P-platser	Hysesrätt	50 st		
		117 st		
Totalt		184 st		5 187 m <sup>2</sup>

AK



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av samtliga garageportar, nya lekredskap, radonmätning (2014)
- Asfaltering av samtliga gångar och parkeringsplatser (2015)
- Byte av avrinningsbrunnar (2015)
- Dörrbyte (2016)
- Reparation av tegelvägg (2016)
- Nya träd (2016)
- Ny sand i sandlåda och sargbyte (2017)
- Uppförande av nytt staket och plank (2017)
- Nytt staket runt lekplatser (2018)
- Golvbyte och överliggare på balkonger (2018)
- OVK-besiktning (2019)
- Ny utebelysning (2019)
- Plåtinklädnad av garage (2019)
- Reparation av ventilationssystemet (2019)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Takbyte
- Förbättrad brandsäkring
- Byte av stuprör

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte/Renovering av plåttak vid lägenhetsingångar
- Byte av garagetak
- Byte av hängrännor vid ingångar och balkonger samt vid garage
- Tillbyggnad av två garage

### Aktiviteter

HSB Göta har anordnat digitala kurser.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 630 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

PK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp  
Org.nr 716403-1861

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 42 (34) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 94 (96) medlemmar varav 68 (68) röstberättigade medlemmar och där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Under året har 6 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Hans Nygren	ordförande
Helena Boman	vice ordförande
Jonas Hjelm	sekreterare
Rune Andersson	ledamot
Johan Nyberg	ledamot
Monika Gustavsson	ledamot
Helene Tilstam	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Nygren, Jonas Hjelm, Helena Boman och Rune Andersson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Nygren, Jonas Hjelm, Helena Boman och Rune Andersson, två i förening.

Vicevärd har varit Helena Boman.

Revisor har varit Tommy Martinsson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Hans Nygren.

Valberedning har varit Teresa Matev och Peter Gabro.

AK



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 470	3 451	3 461	3 448	3 429
Res. efter finansiella poster, tkr	393	1 002	167	1 213	799
Soliditet, %	19 %	22 %	19 %	18 %	14 %
Balansomslutning, tkr	32 186	25 670	25 811	25 370	25 059
Eget kapital, tkr	6 208	5 815	4 813	4 646	3 433
Taxeringsvärde, tkr	43 881	43 881	28 651	28 651	28 651
- varav byggnad, tkr	33 200	33 200	23 600	23 600	23 600
Underhållsfond tkr	3 136	3 114	2 463	2 191	709
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	630	630	630	630	630
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 507	3 552	3 582	3 679	3 773
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	76	75	74	80	117
Belåningsgrad, % (långfristig bankskuld/taxvärde)	53 %	42 %	66 %	68 %	

## Förändringar i eget kapital

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	909 995	0	3 113 918	789 073	1 002 484
Resultatdisp enl. stämmobeslut				1 002 484	-1 002 484
				1 791 557	
Avsättn enl plan yttre underhåll			600 000	-600 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-578 300	578 300	
Årets resultat					392 561
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>909 995</b>	<b>0</b>	<b>3 135 618</b>	<b>1 769 857</b>	<b>392 561</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 769 857
Årets resultat	<u>392 561</u>
	2 162 418

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	2 162 418
Ianspråkstagande av yttre fond för utranteringskostnad	<u>47 772</u>
	2 210 190

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 087 846 kr.

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

AK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 470 418	3 450 836
Summa rörelsens intäkter		3 470 418	3 450 836
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 293 943	-1 160 482
Periodiskt underhåll		-578 300	-248 774
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 938	-35 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-108 652	-116 315
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-628 293	-510 133
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-47 772	0
Summa rörelsens kostnader		-2 692 898	-2 070 954
<b>Rörelseresultat</b>		<b>777 520</b>	<b>1 379 882</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 236	9 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 194	-386 815
Summa finansiella poster		-384 958	-377 398
<b>Årets resultat</b>		<b>392 561</b>	<b>1 002 484</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		392 561	1 002 484
Reservering till fond för yttre underhåll		-600 000	-900 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		578 300	248 774
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>370 861</b>	<b>351 258</b>

**Balansräkning****2020-12-31**    **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7, 11    23 955 817    19 905 502

Mark

1 695 208    1 695 208

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8    0    5 450

25 651 025    21 606 160*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9    500    500

500    500

Summa anläggningstillgångar

25 651 525    21 606 660**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

14 902    13 366

Avräkningskonto HSB Göta

5 227 147    2 738 842

Övriga fordringar

Not 10    30 931    30 931

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

166 529    170 570

5 439 509    2 953 709*Kassa och bank*

Kassa och bank

1 095 078    1 109 5481 095 078    1 109 548

Summa omsättningstillgångar

6 534 586    4 063 257**Summa tillgångar****32 186 111**    **25 669 917**

AK





HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Freja I Barnarp, 716403-1861

## Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

909 995

909 995

Fond för yttre underhåll

3 135 618

3 113 918

4 045 613

4 023 913

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 769 856

789 073

Årets resultat

392 561

1 002 484

2 162 418

1 791 556

Summa eget kapital

6 208 031

5 815 469

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

20 043 629

18 421 886

20 043 629

18 421 886

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

3 333 760

510 884

Leverantörsskulder

1 835 106

226 405

Skatteskulder

9 943

6 459

Fond för inre underhåll

421 228

388 709

Övriga skulder

Not 12

3 539

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

330 876

300 105

5 934 452

1 432 562

Summa skulder

25 978 081

19 854 448

**Summa eget kapital och skulder**

**32 186 111**

**25 669 917**

AK

**Noter****2020-01-01**    **2019-01-01**  
**2020-12-31**    **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 198 778 kr (20 198 778 kr).

AK



Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	3 266 676	3 266 676
	Hyror	67 374	37 345
	Övriga intäkter	242 587	240 134
	Bruttoomsättning	3 576 637	3 544 155
	Avgiftsbortfall	-10 391	0
	Hysesbortfall	-4 929	-2 420
	Avsatt till inre fond	-90 899	-90 899
		<b>3 470 418</b>	<b>3 450 836</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	171 798	195 196
	Reparationer	241 211	124 510
	El	38 183	37 259
	Vatten	165 481	151 589
	Sophämtning	105 829	98 551
	Kabel-TV, internet	215 813	214 803
	Övriga avgifter	72 746	58 595
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 743	92 259
	Förvaltningsarvoden	125 716	121 211
	Övriga driftskostnader	61 423	66 510
		<b>1 293 943</b>	<b>1 160 482</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	10 338	9 650
	Medlemsavgifter	25 600	25 600
		<b>35 938</b>	<b>35 250</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	63 300	60 000
	Vicevärdsarvode	20 000	20 000
	Revisorsarvode	2 275	0
	Löner och andra ersättningar	0	9 600
	Sociala kostnader	21 377	23 890
		106 952	113 490
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	1 500	2 625
	Sociala kostnader	200	200
		1 700	2 825
	<b>Totalt</b>	<b>108 652</b>	<b>116 315</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	628 293	510 133
		<b>628 293</b>	<b>510 133</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	Utrangering resterande oavskriven del byggnader (tak)	47 772	0
		<b>47 772</b>	<b>0</b>

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut2102  
1983Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  
Årets investeringar  
Årets försäljning/ utrangering  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden27 031 094  
4 726 380  
-343 864  
31 413 610      27 031 094  
0  
0Ingående ackumulerade avskrivningar  
Årets avskrivningar  
Årets försäljning/utrangering  
Utgående avskrivningar-7 125 592  
-628 293  
296 092  
-7 457 793      -6 615 459  
-510 133  
0**Utgående bokfört värde****23 955 817      19 905 502**

Taxeringsvärde för Barnarp 9:1 i Jönköping

Byggnad - bostäder

33 200 000      33 200 000  
33 200 000      33 200 000

Mark - bostäder

10 681 000      10 681 000  
10 681 000      10 681 000

Taxeringsvärde totalt

43 881 000      43 881 000

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott**Ingående anskaffningsvärde  
Årets investering  
Omfört till byggnad  
Utgående anskaffningsvärde5 450  
4 720 930  
-4 726 380  
**0**      5 450**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

**500      500****Not 10 Övriga fordringar**Skattekonto  
Övriga fordringar20 067  
10 864  
30 931      20 067  
10 864  
30 931

AK

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	07-12311-271266	2,50%	2025-06-01	6 413 557	72 676
Stadshypotek AB	07-12311-271703	1,52%	2022-03-01	2 833 479	183 132
Stadshypotek AB	07-12311-271704	1,52%	2022-03-01	2 825 912	29 360
Stadshypotek AB	07-12311-279681	1,64%	2023-10-30	1 258 750	95 000
Stadshypotek AB	07-12311-286990	1,11%	2025-04-30	2 011 616	50 928
Stadshypotek AB	07-12311-287596	1,26%	2028-06-01	4 937 500	125 000
Stadshypotek AB	07-12311-288857	1,10%	2023-09-30	326 687	7 776
Stadshypotek AB	07-12311-290232	1,92%	2021-01-30	2 769 888	2 769 888
				<b>23 377 389</b>	<b>3 333 760</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**20 043 629**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

20 197 969

Kortfristig del av långfristig skuld

**3 333 760****510 884**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

23 876 000

23 876 000

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder

3 539

0

**3 539****0****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

39 417

31 000

Övriga upplupna kostnader

14 143

13 409

Förutbetalda hyror och avgifter

277 316

255 696

**330 876****300 105**

AK



**Noter**

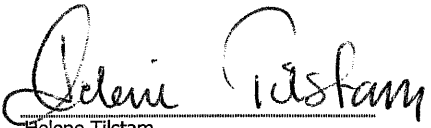
**2020-12-31**

**2019-12-31**


Barnarp 13/4 2021

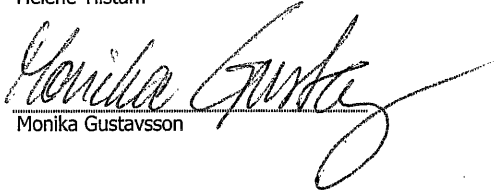
  
Hans Nygren


  
Helena Boman

  
Helene Tilstam

  
Johan Nyberg

  
Jonas Hjelm

  
Monika Gustavsson

  
Rune Andersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 18 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Tommy Martinsson

Av föreningen vald revisor

  
Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Freja i Barnarp, org.nr. 716403-1861

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freja 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

### 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 de 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. De uppger, 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.

PK

## 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 Freja 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana

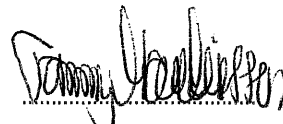
åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Barnarp den 18 / 4 2021



**Arthur Kozak**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



**Tommy Martinsson**

Av föreningen vald revisor