



HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Falun



Org.nr. 716456-4069

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

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 registrerades 1983-05-24 med byggnadsår 1985 och äger fastigheten Hovslagaren 11 i Falu kommun med adresserna Hyttgatan 29-33. Föreningen innehåller 53 lägenheter med bostadsrätt, 39 garage samt 23 biluppställningsplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
2 rum och kök	24	1 404
3 rum och kök	12	882
4 rum och kök	13	1 320
5 rum och kök	4	430
Bostäder	53	4 036

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

Fastighetsskötseln, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen och vidtagit nödvändiga åtgärder under året. Föreningen har en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt varje år. I avsättningen till yttre fond sker ingen avsättning till stamreovering.

Årsavgifterna höjdes senast 2015 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 834 kr/m².

I avgiften ingår vatten och värme. Varmvatten i radhusen genereras med hjälp av värmeåtervinning och el.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. I stämman deltog 29 (fg år 22) medlemmar.

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Lars Andersson	ordförande	2021
Nils Sundström	vice ordförande	2021
Lena Svensson	sekreterare	2022
Urban Larsson	ledamot	2022
Mari-Anne Sundström	ledamot/studieorganisatör	2021
Thorbjörn Arleroth	utsedd av HSB MälarDalarna	
Suppleanter har varit:		
Cecilia Sabell Skarpnes		2021
Åke Gullberg		2021

Styrelsen har under året haft 9 sammanträden.

Styrelsen har i dessa möten följt angivna direktiv från FHM.

cc

Firmatecknare har varit Urban Larsson, Lars Andersson, Nils Sundström och Lena Svensson, två i förening.

Revisorer har varit Eva Parsjö med Karin Svensson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Margareta Ollinen (sammankallande) och Mats Hogmark.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Nils Sundström men Lars Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har återföring av nedskrivning skett, vilket påverkat resultatet positivt med 1 008 476 kr.

Årets underhåll:

Det bör påpekas att genom rådande omständigheter har inte våra planerade och förberedda balkongförändringar på höghusen kunnat genomföras och detta har naturligtvis positivt bidragit till differansen mot budget för 2020. Leverantör av tjänsten är utsedd och beställning är gjord.

Pandemin med begränsning i kontakter har medfört och bidragit till att köpta tjänster från externa leverantörer har medvetet i samråd med leverantörer minimerats. Genom egna insatser i föreningen har dock många olika planerade aktiviteter genomförts, som också bidragit till lägre kostnad.

Följande underhåll har utförts under året:

- Nya värmepumpar, 31 D och 31 H
- B-huset, värmepumpen
- Putsning av samtliga husgrunder och målning med omläggning av plattor runt grunderna
- Uppfräschning av gården, fortsätter under våren 2021
- Kontroll justering av luftflödet i samtl. lägenheter
- Radhusen, målning av samtl ytter- och förrådsdörrar
- Förrådsdörrarna i punkthusen är justerade
- Kalla element, lgh 2, 21
- Skiss för ljudlåda vid värmepumparna i 29 A-D
- Ommålning av garagen mot Stigaregatan, efter nedklottring
- Uppfräschning av medlemsrummet
- Radonmätning utförd i samtliga lägenheter utan anmärkning
- Radhus, byte av varmvattenberedare/pump
- Energideklaration för samtliga fastigheter utförd
- Utbyte av lås efter inbrott

Planerat underhåll:

Underhåll och förändringar vad avser Höghusens balkonger kommer att fortsätta under 2021.

Föreningen följer kontinuerligt uppdaterad Underhållsplan i samtliga väsentliga delar, men vissa icke prioriterade åtgärder kan om så påkallar skjutas på framtiden om akuta icke planerade åtgärder tillkommer.

Historik, underhåll (årtal och åtgärd):

- 2014 Fasadförbättringar av panel på radhus.
Rödfärgning och ommålning av samtliga radhus.
Energibesparande åtgärder.
- 2015 Höghusen: Kittning av fönster med målning av fönster, takfot, täcklistor och plåtdetaljer.
Byte av torkskåp i tvättstugor och byt av fläktar o styrutrustning till frånluftsventilation.
Garagen: Start av efterjusteringar av garageportar, uppdelas på 2 år, totalt 38 portar.
Energibesparande åtgärder.





- 2016 Samtliga uteplatser i bottenvåningarna tillhörande höghusen har setts över, och ny stenbeläggning har utförts där så behövdes.
Efterjusteringar av de sista 18 garageportarna.
Stenbelagd uteplats har skapats mellan B och C husen med möjlighet till grillning i spis.
Torkskåp i tvättstugor har bytts ut.
Varmvattenberedare i en radhuslägenhet har bytts ut.
Byte av cirkulationspump för varmvatten, från fjärrvärme.
Byte av styrelektronik för utsug från lägenheter i de tre höghusen.
- 2017 Utbyte av ytterligare varmvattenberedare i radhusen.
Förändringar på de asfalterade ytorna mellan husen för att lättare kunna fara in med nödvändiga transporter.
Sänkning av gårdsbrunnar.
Byte av cirkulationspump för varmvatten, från fjärrvärme.
Visst utbyte av hydraulik-komponenter på hissutrustning.
Besiktning av samtliga tak.
Byte av tvättutrustning i våra två tvättstugor.
Energibesparande åtgärder.
Besiktning av tak och montering av säkerhetsräcke pånock, avser radhusen.
Utbyte av två tvättmaskiner.
- 2018 Ny installation för varmvatten i höghuset 33B.
Ytterligare utbyte av varmvattenberedare i radhusen. (Budgeterat med att 5 st./år kan ersättas).
- 2019 Påbörjad renovering av Höghusens balkonger. Påbörjad etapp 33B.
Kontinuerligt utbyte av varmvattenberedare i Radhusen, alltefter felindikationer.
Installation av två nya Tvättmaskiner.
Utbyte av varmvattenberedare i B-Höghuset.
Byte av stenbeläggnin på uteplats vid lägenhet 14.
Påbörjad tilläggsisolering nedtill av radhus utefter Hyttgatan. (Temperaturmätning och Värmefotografering utförd).

MEDLEMSINFORMATION

Genom rådande Pandemi och rekommendation från FHM har inte medlemsmöten genomförts som tidigare. Styrelsen hoppas att allt övergår till ett normaliserat läge och att vi återigen kan införa våra sammankomster som är så värdefulla.

Styrelsen saknar verkligen våra månatliga träffar med möjligheten att informera och att ta del av synpunkter och förslag.

Medlemmarna får normalt under året information från styrelsen i form av informationsbladet

Bulletinen ca 10 ggr/år och via föreningens hemsida:

<https://www.hsb.se/malardalarna/brf/hovslagaren/>.

E-postadress till styrelsen är: hovslagaren@gmail.com

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 66 (fg år 67). 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 3 (fg år 6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början	67
Nya medlemmar	3
Medlemmar som lämnat föreningen	4
Antal medlemmar vid årets slut	66

cc

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	3 563	3 564	3 570	3 580	3 572
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 607	748	716	852	392
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	834	834	834	834	834
Fond för yttre underhåll kr/kvm	1 596	1 550	1 490	1 410	1 338
Lån per kvm	4 029	4 219	4 409	4 601	4 791
Likviditet i %	208	183	179	102	74
Soliditet i %	44	39	37	35	32
Genomsnittlig skuldränta i %	1,58	1,77	1,73	1,90	2,13

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 015 991	6 256 812	2 656 531	747 960
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			747 960	-747 960
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-583 170	583 170	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		768 000	-768 000	
Årets resultat				1 606 878
Belopp vid årets slut	2 015 991	6 441 642	3 219 661	1 606 878

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 404 491
Disposition ur UH-fond	583 170
Avsatt till UH-fond	- 768 000
Årets resultat	<u>1 606 878</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 826 539

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 4 826 539

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 441 642 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 422 048 kr.

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

cc

HSB Brf Hovslagaren i Falun

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 562 888	3 563 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 819	0
Summa rörelseintäkter		3 571 707	3 563 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 168 792	-1 953 357
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 807	-43 269
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-132 799	-162 090
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	639 874	-353 348
Summa rörelsekostnader		-1 701 524	-2 512 065
Rörelseresultat		1 870 183	1 051 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	3 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-263 305	-307 444
Summa finansiella poster		-263 305	-303 944
Årets resultat		1 606 878	747 960

cc



HSB Brf Hovslagaren i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 208 418	26 568 544
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 208 418	26 568 544
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 208 918	26 569 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 709 204	2 710 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 683	63 504
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 773 887	2 774 071
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	244 919	244 919
Summa omsättningstillgångar		3 018 806	3 018 990
SUMMA TILLGÅNGAR		30 227 724	29 588 034

cc



HSB Brf Hovslagaren i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 015 991	2 015 991
Fond för yttre underhåll		6 441 642	6 256 812
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 457 633	8 272 803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 219 661	2 656 531
Årets resultat		1 606 878	747 960
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 826 539	3 404 491
Summa eget kapital		13 284 172	11 677 294
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 161 250	4 225 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		15 161 250	4 225 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 100 000	12 803 750
Leverantörsskulder		160 570	331 208
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	79 913	95 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	441 820	455 084
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 782 303	13 685 741
Summa skulder		16 943 553	17 910 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 227 724	29 588 034

HSB Brf Hovslagaren i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 606 878	747 960
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	368 602	353 348
Återföring av nedskrivning	-1 008 476	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	967 004	1 101 308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	57 669	5 168
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-199 688	338 665
Kassaflöde från löpande verksamhet	824 985	1 445 141
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-767 500	-767 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-767 500	-767 500
Årets kassaflöde	57 485	677 641
Likvida medel vid årets början	2 871 358	2 193 717
Likvida medel vid årets slut	2 928 843	2 871 358

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

cc

HSB Brf Hovslagaren i Falun**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnad 1,2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 19 612 228 kr. (19 612 228 kr)

Övrigt

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



HSB Brf Hovslagaren i Falun

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 365 856	3 365 856
	Hyrer	162 120	162 420
	Övriga avgifter	30 576	30 576
	Övriga intäkter	6 736	9 452
	Bruttoomsättning	3 565 288	3 568 304
	Hysesbortfall	-2 400	-4 335
		3 562 888	3 563 969
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkring	8 819	0
		8 819	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	319 904	210 500
	Reparationer	145 887	110 249
	El	137 693	167 139
	Uppvärmning	340 964	390 084
	Vatten	226 968	247 632
	Sophämtning	102 726	97 613
	Övriga avgifter	83 758	77 531
	Förvaltningskostnader	121 936	134 844
	Fastighetsavgift	75 737	72 981
	Övriga driftskostnader	30 050	14 775
	Planerat underhåll	583 170	430 010
		2 168 792	1 953 357
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	2 216	1 723
	Juridiska avgifter	707	1 140
	Revisionskostnad	10 000	9 138
	Medlems- och styrelseaktiviteter	8 834	13 657
	Medlemsavgift HSB	17 250	16 200
	Övriga kostnader	800	1 411
		39 807	43 269
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	76 936	96 888
	Övriga arvoden	33 600	35 775
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	20 263	27 428
		132 799	162 090
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	368 602	353 348
	Återföring av nedskrivning	-1 008 476	0
		-639 874	353 348
Not 8	Ränteutgifter och liknande resultatposter		
	Ränteutgifter	0	3 500
		0	3 500
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	263 305	307 444
		263 305	307 444

HSB Brf Hovslagaren i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	30 892 225	30 892 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 892 225	30 892 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 857 956	-4 504 608
Justering avskrivning år 2014-2019	-91 524	0
Årets avskrivningar	-368 602	-353 348
Utgående avskrivningar	-5 318 082	-4 857 956
Ingående nedskrivningar	-1 100 000	-1 100 000
Återföring av nedskrivning	1 100 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-1 100 000
Bokfört värde	25 574 143	24 934 269
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 634 275	1 634 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 634 275	1 634 275
Bokfört värde	1 634 275	1 634 275
Summa byggnader och mark	27 208 418	26 568 544
Taxeringsvärde för Hovslagaren 11 i Falun, Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	30 000 000	30 000 000
Mark - bostäder hyreshus	9 400 000	9 400 000
	39 400 000	39 400 000
Taxeringsvärde totalt	39 400 000	39 400 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 018	70 110
Skattefordran	11 262	14 018
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 683 924	2 626 439
	2 709 204	2 710 567
Not 13 Kassa och bank		
Bankkonto	243 919	243 919
Handkassa	1 000	1 000
	244 919	244 919

cc

HSB Brf Hovslagaren i Falun

Noter		2020-12-31		2019-12-31		
Not 14	Eget kapital					
		Medlemsinsatser				
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	2 015 991	6 256 812	2 656 531	747 960
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				747 960	-747 960
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-583 170	583 170	
	Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			768 000	-768 000	
	Årets resultat					1 606 878
	Belopp vid årets slut	0	2 015 991	6 441 642	3 219 661	1 606 878
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
						Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB	34167	1,71%	2025-03-01	8 032 500	90 000
	Stadshypotek AB	459916	2,25%	2021-02-27	572 500	240 000
	Stadshypotek AB	51555	1,10%	2023-06-01	3 431 250	337 500
	Stadshypotek AB	964314	1,43%	2022-01-30	4 225 000	100 000
					16 261 250	767 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 161 250	
	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					13 051 250
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				29 620 000	29 620 000
	Summa ställda säkerheter				29 620 000	29 620 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				767 500	767 500
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				332 500	12 036 250
					1 100 000	12 803 750
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				20 160	25 326
	Källskatt				35 206	40 172
	Mervärdesskatt				900	1 275
	Fond för inre underhåll				23 647	23 647
	Övriga kortfristiga skulder				0	5 279
					79 913	95 699
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				290 635	298 229
	Upplupna räntekostnader				20 189	24 335
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				130 996	132 520
					441 820	455 084

cc

J.

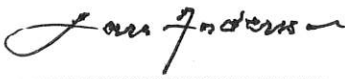
HSB Brf Hovslagaren i Falun

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021 - 04-27



Lars Andersson



Urban Larsson



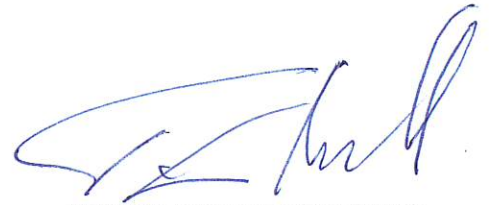
Lena Svensson



Marie-Anne Sundström



Nils Sundström



Thorbjörn Arleroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 28

Eva Parsjö
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovslagaren i Falun, org.nr. 716456-4069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovslagaren 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 Bostadsrättsskollen. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

cc

- 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 Hovslagaren 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Falun den 28/4 2021



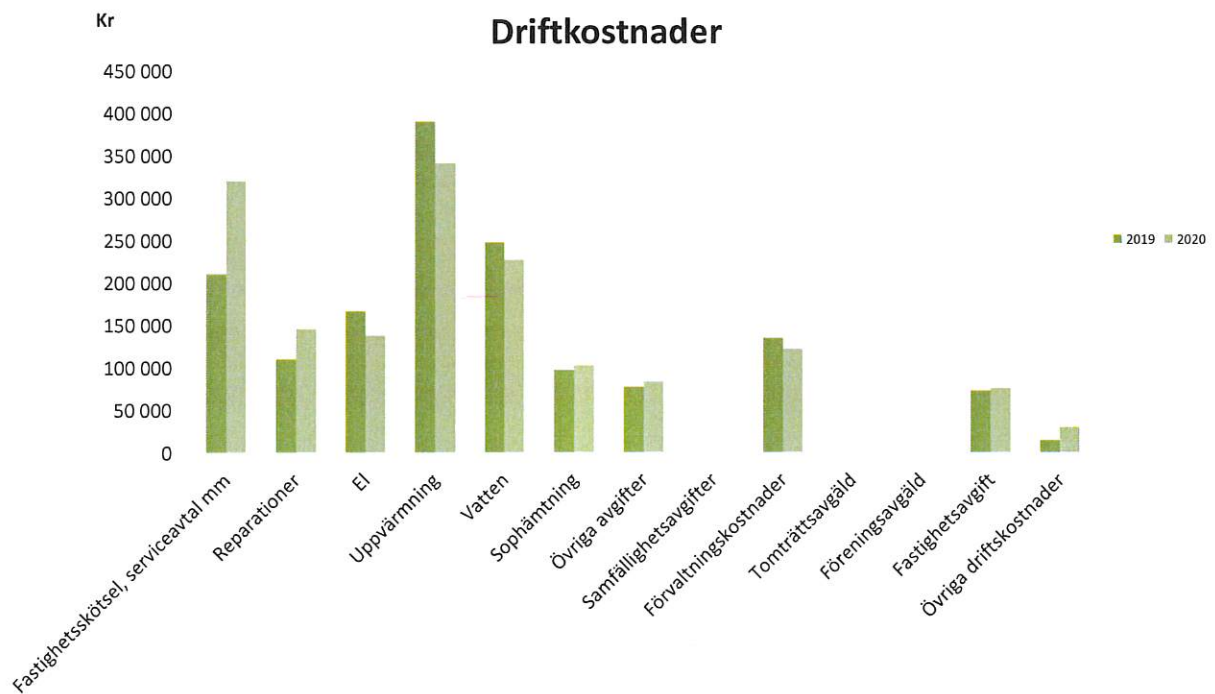
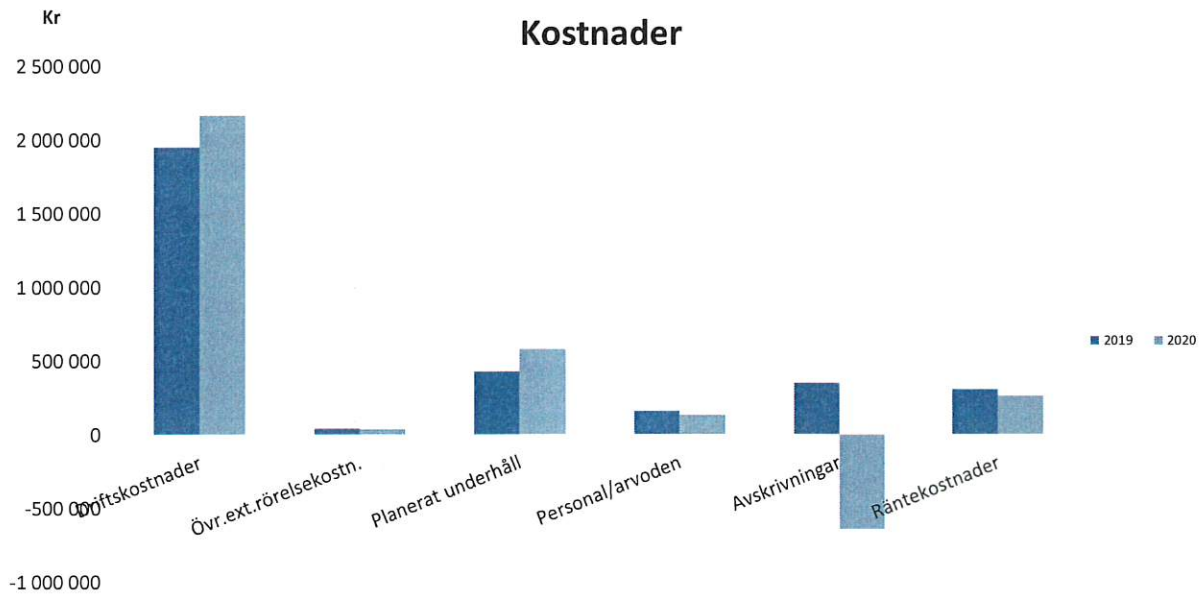
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Parsjö
Av föreningen vald revisor



HSB Brf Hovslagaren i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hovslagaren i Falun



384

KR/KVM

SPARANDE



4 029

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



175

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



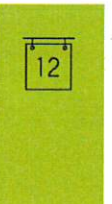
834

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 384 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4029 kr/kvm	 Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	 Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 175 kr/kvm	 Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	 Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	 Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	 Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	 Ja eller nej
	Årsavgift 834 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 resultat-dispositionen 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.