



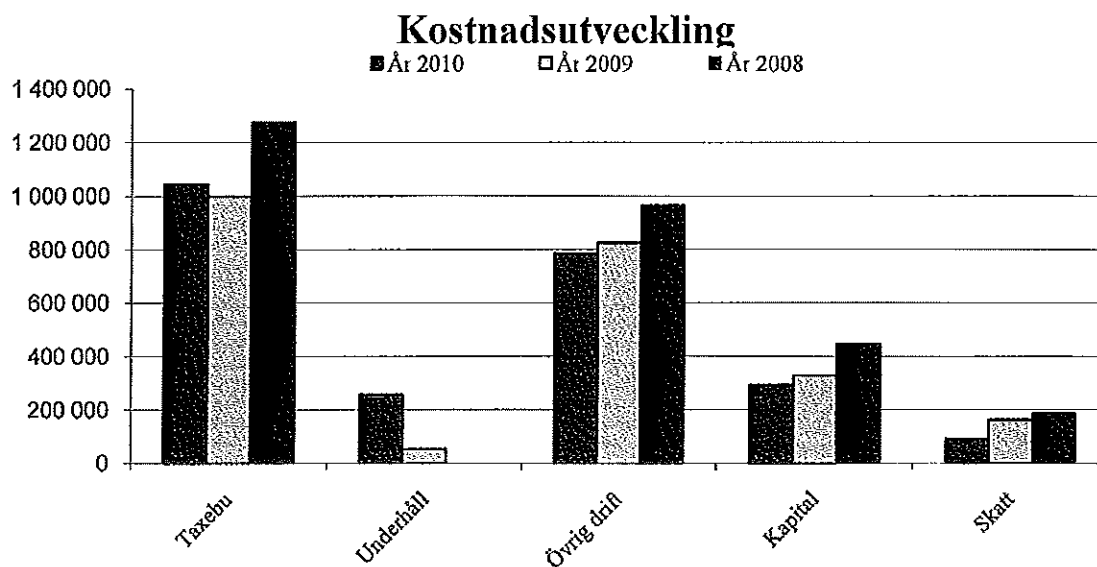
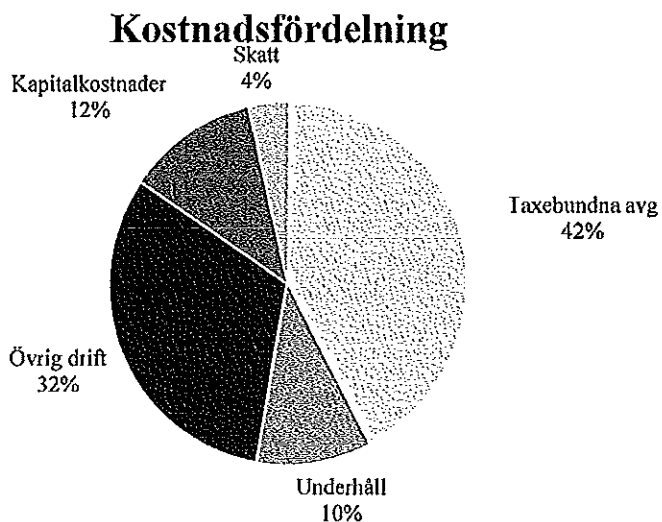
**HSB Bostadsrättsförening
Hans Järta**

Org.nr. 783200-3789

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2010-01-01—2010-12-31

Året i sammandrag



Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Avg.nivå bostädet, kr/kvm	554	554	554	522	522
Fond för yttre underhåll kr/kvm	264	206	606	492	301
Lån per kvm	1519	1 548	1 577	900	920
Kassalikviditet i %	96	103	83	58	45
Genomsnittlig skuldränta i %	4,30	4,75	4,75	4,38	4,90

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-29. I stämman deltog 34 medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Soltofta 34 i Falu kommun. På fastigheten har under året 1968 uppförts tre hus med adress Linnévägen 23 A-C, och innehåller 63 lägenheter med bostadsrätter och 60 garageplatser

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	3	189
2 rum och kök	48	3 254
3 rum och kök	12	1 020
Bostäder	63	4 463

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hansa och i försäkringen ingår bostadsrättstillägget för alla medlemmar.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 7 juni 2010.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 oktober 2007 med 6 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2011 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3%. Det görs ingen avsättning till inre fond. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 571 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 70. HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lilian Bergström	ordförande
Roger Ångström	sekreterare
Gunilla Stråhle	ledamot
Anna-Stina Sahlqvist	ledamot
Erik Larsson	ledamot utsedd av HSB Dalarna

Suppleanter har varit:

Jan Våglund
Roland Markus

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lilian Bergström och Gunilla Stråhle samt suppleanten Roland Marcus

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lilian Bergström, Roger Ångström, Gunilla Stråhle och fr.o.m augusti Erik Petters (HSB Dalarna), två i förening

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Inge Bäckström med Staffan Björklund som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Boel Söder, Marit Halldén och Lillebil Angelsen med Boel Söder som sammankallande.

Valberedning

Anna-Stina Sahlqvist har varit studieorganisatör

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Lilian Bergström med Roger Ångström som suppleant.

Ekonomi

Föreningen har en underhållsplan som reviderats under 2010.

Årets underhåll

- Stamventiler på vatten och värme utbyta
- Nyckellöst till garageport installerat
- Målning av "virke" på gården samt plåtskoning

Planerat underhåll

- Tvättstuga i A-hus ska renoveras
- Radonsanering i tre lägenheter
- Fler förråd i källare ska byggas

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-508 343
Årets resultat	-32 643
Totalt att disponera	-540 987

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Omföring till yttre fond enligt styrelsens förslag	-313 000
Genomfört planerat underhåll från yttre fond under året	256 388
Balanseras i ny räkning	-597 599

Årets resultat efter fondförändring -89 255

Utveckling av yttre fond

Saldot efter senaste resultatdisposition	1 177 978
Genomfört planerat underhåll	-256 388
Omföring till yttre fond enligt styrelsens förslag	313 000
Utgående saldo	1 234 590

Årets föreslagna omföring till underhållsfonden stämmer med fastställd underhållsplan med 313 000 kr.

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

Resultaträkning		2010	2009
Nettoomsättning	Not 1	2 665 875	2 670 315
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 826 961	-1 823 395
Planerat underhåll	Not 3	-256 388	-53 997
Fastighetsskatt/avgift		-90 853	-164 349
Avskrivningar	Not 4	-236 763	-256 855
Summa fastighetskostnader		-2 410 965	-2 298 596
Rörelseresultat		254 910	371 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 063	4 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-291 616	-328 178
Summa finansiella poster		-287 553	-323 616
Resultat efter finansiella poster / före skatt		-32 643	48 103
Inkomstskatt	Not 7	0	-1 200
Årets resultat		-32 643	46 903

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	7 032 966	7 161 604
Mark		447 500	447 500
		<u>7 480 466</u>	<u>7 609 104</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Dalarna		500	500
Långfristiga placeringar	Not 9	300 000	300 000
		<u>300 500</u>	<u>300 500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 780 966	7 909 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Dalarna		661 337	1 448 079
Skattefordringar		80 141	0
Övriga fordringar	Not 10	0	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 383	907
		<u>744 861</u>	<u>1 449 184</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 244 861	1 449 184
Summa tillgångar		9 025 827	9 358 788

Am

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		535 100	535 100
Yttre underhållsfond		1 177 978	918 975
		<u>1 713 078</u>	<u>1 454 075</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-508 343	-296 243
Årets resultat		-32 643	46 903
		<u>-540 987</u>	<u>-249 340</u>
Summa eget kapital		1 172 091	1 204 735
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 646 381	6 772 623
		<u>6 646 381</u>	<u>6 772 623</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		132 780	136 620
Leverantörsskulder		426 501	414 445
Skatteskulder		0	105 253
Fond för inre underhåll		363 042	380 642
Övriga skulder	Not 15	19 708	13 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	265 323	330 953
		<u>1 207 355</u>	<u>1 381 430</u>
Summa skulder		7 853 736	8 154 053
Summa eget kapital och skulder		9 025 827	9 358 788
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		7 230 000	7 230 000
varav frigjorda		0	0
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

CG

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader /markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 - 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Maskiner och inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphör beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattenässigt ackumulerat underskott skedde beskattning t o m 2009 på beräknat överskott.

Ovriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 000	20 000
Mötesarvode	27 606	23 922
Revisorsarvode	1 500	1 500
	<u>53 106</u>	<u>45 422</u>
Sociala kostnader	11 291	7 760
Totalt	<u>64 398</u>	<u>53 182</u>

Löner och arvoden ingår i not 2 Drift

Car

Noter	2010	2009
Not 1	Nettoomsättning	
	2 474 652	2 474 652
	184 145	190 040
	8 268	11 278
	<u>2 667 065</u>	<u>2 675 970</u>
	-1 190	-5 655
	<u>2 665 875</u>	<u>2 670 315</u>
Not 2	Drift	
	403 127	399 520
	91 011	134 498
	Taxebundna utgifter:	
	El	308 173
	Uppvärmning	451 749
	Vatten	167 258
	Sophämtning	71 517
	Förvaltningskostnader inkl styrelse- och revisionsarvode	151 931
	Övriga driftskostnader	130 957
	Personalkostnader	7 793
	<u>1 826 961</u>	<u>1 823 395</u>
Not 3	Planerat underhåll	
	0	25 534
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	28 463
	Utfört underhåll installationer	0
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	0
	<u>256 388</u>	<u>53 997</u>
Not 4	Avskrivningar	
	236 763	256 855
	<u>236 763</u>	<u>256 855</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	1 467	1 142
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	3 420
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	4 562
	<u>4 063</u>	<u>4 562</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	291 616	328 178
	Räntekostnader långfristiga skulder	328 178
	<u>291 616</u>	<u>328 178</u>
Not 7	Statlig inkomstskatt	
		4 562
	Ränteintäkter	4 562
	Underlag för statlig inkomstskatt	0
	0	1 200
	Statlig inkomstskatt 26,3%	1 200

CG

Noter	2010-12-31	2009-12-31		
Not 8 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 835 192	4 835 192		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 835 192	4 835 192		
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	5 168 169	5 168 169		
Årets investeringar	300 000	0		
Justering av anskaffningsvärde fönsterrenovering	-191 875	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 276 294	5 168 169		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-2 841 757	-2 584 902		
Årets avskrivningar	-236 763	-256 855		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 078 520	-2 841 757		
Bokfört värde	7 032 966	7 161 604		
Taxeringsvärde				
Byggnad	22 220 000	21 200 000		
Mark	6 151 000	4 356 000		
Taxeringsvärde totalt	28 371 000	25 556 000		
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper				
Kapitalplacering i HSB Dalarna	300 000	300 000		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	0	198		
	0	198		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna ränteintäkter	1 883	907		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 500	0		
	3 383	907		
Not 12 Kortfristiga placeringar				
Kortfristig placering i HSB Dalarna	500 000	0		
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	535 100	918 975	-296 243	46 903
Vinstdisp enl. stämmobeslut		259 003	-212 100	-46 903
Årets resultat				-32 643
Belopp vid årets slut	535 100	1 177 978	-508 343	-32 643
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	4,50%	2012-01-30	3 018 885	3 050 249
Stadshypotek	1,91%	2011-01-06	345 796	362 530
Stadshypotek	5,29%	2011-03-30	421 520	440 464
Stadshypotek	3,04%	2015-09-01	2 992 960	3 056 000
			6 779 161	6 909 243
Kortfristig del av långfristig skuld			132 780	136 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 646 381	6 772 623

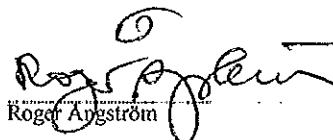
Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	17 440	13 517
Moms	2 268	0
	<u>19 708</u>	<u>13 517</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 170	6 638
Förutbetalda hyror och avgifter	216 374	222 049
Upplupna räntekostnader	31 530	34 644
Upplupet revisionsarvode	7 250	6 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	60 722
	<u>265 323</u>	<u>330 953</u>

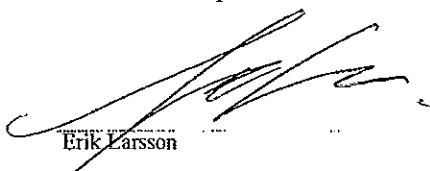
Falun 11 13 2011


Lillian Bergström

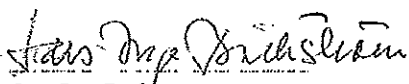

Gunilla Stråhle

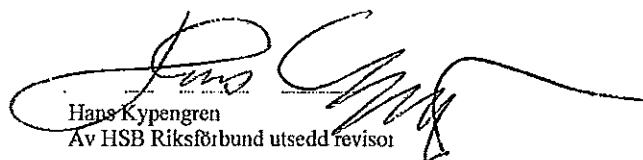

Anna-Stina Sahlqvist


Roger Angström


Erik Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 11 13 2011


Lars-Inge Bäckström
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Hans Järta i Falun

Org.nr 783200-3789

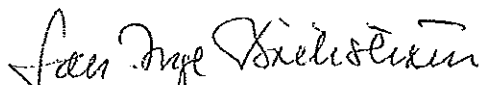
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Hans Järta i Falun för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

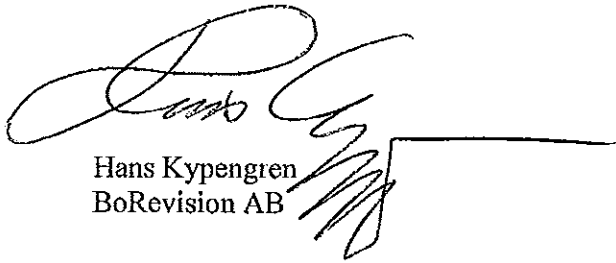
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 11/3 2011


Lars Inge Bäckström
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB