



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

Org.nr. 783200–3789

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01—2023-12-31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hans Järta i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-3789 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4463
55	garageplatser	1394
3	mc-platser	0
<b>Totalt 121 objekt</b>		<b>5857</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 48 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Sjölund	Ordförande
Kaarina Kaarasvuori	Vice ordförande
Berndt Westlund	Sekreterare och webbredaktör
Mikael Appell	Ledamot
Peter Törngren	Ledamot
Anton Alverbäck	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Sjölund, Kaarina Kaarasvuori och Peter Törngren.

Styrelsen har under året hållit 10 (11) protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Sjölund, Kaarina Kaarasvuori och Mikael Appell.

Revisorer har varit: Ulrika Svan vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jessica Pettersson, vald vid föreningsstämman.



Studieorganisatör har varit: Kaarina Kaarasvuori

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 24 (27) röstberättigade medlemmar. Under pandemiåret 2021 med enbart poströstning deltog 40 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade inför 2024 att höja årsavgifterna med 12 % främst på grund av ökade el- och fjärrvärmekostnader. Den höga inflationen har även medfört andra prisökningar. Föregående höjning gjordes inför 2023 med 4 %. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 713 kr/m<sup>2</sup> (636 kr/m<sup>2</sup>), exklusive el. Avgiften för medlemmarnas hushållsel höjdes inför 2023 till 2 kr/kWh inklusive moms. Avgiften har beslutats bli oförändrad under 2024. Garagehyrorna höjdes senast 2021-01-01. I samband med höjningen infördes differentierad prissättning sett till läge och storlek på respektive garageplats. Uthyrning sker i mån av plats till externa parter.

I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV (grundutbud Tele 2). Efter installationen av digitala elmätare i december 2023 kommer medlemmarna att debiteras förbrukad hushållsel med fyra månaders eftersläpning. Under 2023 betalade medlemmarna för 2022 års förbrukning med en tolfedel per månad. För att underlätta övergången från manuell till digital avläsning har medlemmarna under 2023 även debiterats en preliminär elförbrukning. Vid bokslutet 2022 redovisade en fordran på medlemmarna med 102 305 kronor avseende 2022 års förbrukning. Vid 2023 års utgång var motsvarande fordran, 3 059 kronor exklusive moms.

Det ekonomiska utfallet för 2023 blev bättre än väntat genom att det rörliga elpriset under det andra halvåret blev gynnsamt. Det planerade underhållet i form av byte av värmeväxlare ersattes av andra förbättrande åtgärder. Det förmånliga elavtalet med MälärEnergi AB, 0,43 kr/kWh inklusive moms, till fast pris upphörde 2023-06-30. På grund av det osäkra marknadsläget och svårigheten att teckna avtal på längre tid till rimligt elpris beslutade styrelsen att upphandla el till rörligt pris fram till dess att Falu Energi & Vatten kunde erbjuda en motsvarighet till Falupriset för bostadsrättsföreningar. Fr o m 1 december 2023 har föreningen ett sådant avtal. Det rörliga elpriset har under perioden juli – november varit förmånligt för föreningen, i genomsnitt 0,69 kr inklusive moms. Till dessa priser tillkommer bl.a. nätavgifter och energiskatter.

Fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning och energiuppföljning har ombesörjts av HSB Dalarna. Kone AB servar hiss och garageport. Presto AB sköter den årliga kontrollen av brandskyddet.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov vilken upprättats av HSB Mälardalarna 2019-09 och uppdaterats 2023-09. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under hösten 2023.

### Årets underhåll

- Byte av fönster och installation av värmefläkt i styrelserum i hus B.
- Omförhandling av avtal med HSB gällande fastighetsskötsel.
- Byte av dörrar till lägenheter och allmänna utrymmen till säkerhetsdörrar. I samband med detta installerades nya låscylindrar.
- Målning av linjer i garaget. Kvarstår 20 platser som planeras färdigställas 2024.
- Omdragning av el och nytt element i verkstadslokal i hus C.
- Justering av dörröppnare vid entréer.
- Installation av digitala elmätare för hushållsel.
- Installation av luddränna i tvättstuga hus B.

**Historik, Underhåll av större eller viktigare karaktär:**

Årtal	Ändamål
2022	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) inkl. lägenheterna (genomförs var sjätte år)
2022	Besiktning och mindre åtgärder av balkonger genomfördes under våren p.g.a. att gamla lagningar av betongplattan börjat släppa.
2022	Byte av cirkulationspump
2021	Passersystem kombinerat med taggar samt statuskontroll av lägenheter.
2020	Relining av dagvattenrör (enligt strumpmetoden), från tak till kommunal anslutning
2020	Slutfört byte av armaturer i garage
2019	Nytt ytskikt i tvättstuga hus B
2019	Säkerhetsöglor på tak och tätning av fogar på översta balkongerna.
2018	Energideklaration
2017	Ny garageport och sidodörr
2017	Renovering av våtrum i gästlägenheten samt tvättstugornas toalettutrymmen.
2015	Stamrenovering/relining A-hus
2014	Stamrenovering/relining hus B och C samt installation av värmepumpar och fläktar
2013	Gästrum målat, nya sängar och sängkläder.
2011	Byte av golv i tvättstuga hus A samt nya tvättmaskiner i både hus A och B.
2007	Nya fönster och balkongdörrar.
2006	Vindsisolering.

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Planerade åtgärder kan på grund av det finansiella läget komma att flyttas fram i tiden utifrån nya bedömningar och föreningens ekonomi.

2024/2025	Omläggning av tak
2025/2026	Balkongrenovering
2027	Byte av termostater och värmeväxlare
2028	Målning av trapphus

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 8 (5) bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

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 MålarDalarna är medlem i föreningen

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	160	138	162	131	123
Skuldsättning, kr/kvm	1 213	1 232	1 251	1 264	1 124
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 592	1 617	1 641	1 659	1 476
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	140	134	130	124	126
Årsavgifter, kr/kvm	673	637	653	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	557	537	545	495	495
Nettoomsättning, tkr	3 263	3 123	3 195	2 891	2 897
Resultat efter finansiella poster, tkr	496	339	362	323	3
Soliditet, %	40	38	36	33	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen är beräknade på boyta 4463 kvm och lokalyta 1394 kvm.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta, inklusive el. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	535 100	0	0	535 100
Underhållsfond, kr	1 777 024	0	219 000	1 996 024
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 312 124</b>	<b>0</b>	<b>219 000</b>	<b>2 531 124</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 147 282	338 986	-219 000	2 267 268
Årets resultat, kr	338 986	-338 986	0	495 918
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 486 268</b>	<b>0</b>	<b>-219 000</b>	<b>2 763 186</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 798 392</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 294 310</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 486 268
Årets resultat, kr	495 918
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 763 186</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 763 186</b>
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 263 463	3 123 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 263 463</b>	<b>3 143 184</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 187 644	-2 157 751
Planerat underhåll	Not 5	0	-64 782
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-103 491	-101 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-439 988	-407 060
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 731 123</b>	<b>-2 731 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>532 340</b>	<b>412 006</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 499	6 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-77 920	-79 175
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 421</b>	<b>-73 020</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>495 918</b>	<b>338 986</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-219 000	-211 000
Disposition underhållsfond		0	64 782
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-219 000	-146 218
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>276 918</b>	<b>192 768</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 10 549 321	9 283 155
Mark	Not 11 447 500	447 500
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	44 049
	<u>10 996 821</u>	<u>9 774 704</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>10 997 321</u>	<u>9 775 204</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 4 923	6 354
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 545 501	1 593 519
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 37 446	1 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 022	183 285
	<u>1 682 892</u>	<u>1 784 958</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 500 000	0
Kassa och bank	Not 17 11 494	1 101 594
Summa omsättningstillgångar	<u>2 194 386</u>	<u>2 886 553</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>13 191 707</u></b>	<b><u>12 661 757</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		535 100	535 100
Underhållsfond		1 996 024	1 777 024
		<u>2 531 124</u>	<u>2 312 124</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 267 268	2 147 282
Årets resultat		495 918	338 986
		<u>2 763 186</u>	<u>2 486 268</u>
Summa eget kapital		<u>5 294 310</u>	<u>4 798 392</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	6 995 345	7 105 141
		<u>6 995 345</u>	<u>7 105 141</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	109 796	109 796
Leverantörsskulder		250 300	109 006
Aktuell skatteskuld		14 270	9 860
Fond för inre underhåll		65 628	65 628
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	17 118	19 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	444 939	444 184
		<u>902 052</u>	<u>758 224</u>
Summa skulder		<u>7 897 397</u>	<u>7 863 365</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>13 191 707</b></u>	<u><b>12 661 757</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	495 918	338 986
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	439 988	407 060
Kassaflöde från löpande verksamhet	935 907	746 046
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 049	-14 494
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	143 828	-75 155
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 133 783	656 396
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 662 105	-44 049
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 662 105	-44 049
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-109 796	-109 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-109 796	-109 796
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-638 118</b>	<b>502 551</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 695 114</b>	<b>2 192 562</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 056 995</b>	<b>2 695 114</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader	2,5%
-----------	------

#### 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 2024 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter; ingår vatten, värme och kabel-TV (grundutbud Tele2)	2 839 620	2 730 480
Hyror; garage	233 250	250 677
Övriga avgifter; el, nycklar, taggar	164 570	118 306
Övriga intäkter; överlåtelse-, pant- och andrahandsavg., gästrum	26 023	23 656
	<b>3 263 463</b>	<b>3 123 119</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring försäkringsbolag	0	20 065
	<b>0</b>	<b>20 065</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	576 465	566 640
Reparationer	215 729	215 605
El	296 666	290 577
Uppvärmning	307 288	272 796
Vatten	217 096	218 947
Sophämtning	101 348	93 265
Övriga avgifter	105 540	99 013
Förvaltningskostnader	188 212	226 541
Fastighetsavgift	139 527	135 117
Övriga driftskostnader	39 775	39 250
	<b>2 187 644</b>	<b>2 157 751</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll övrigt	0	64 782
Underhåll utöver plan	0	0
	<b>0</b>	<b>64 782</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	81 000	79 167
Övriga arvoden	3 000	3 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	349	858
Sociala kostnader	15 142	14 560
	<b>103 491</b>	<b>101 585</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	439 988	407 060
	<b>439 988</b>	<b>407 060</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	41 456	6 098
Ränteintäkter skattekonto	36	7
Övriga finansiella intäkter	7	50
	<b>41 499</b>	<b>6 155</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	77 733	78 930
Räntekostnad skattekonto	7	65
Övriga finansiella kostnader	180	180
	<b>77 920</b>	<b>79 175</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 196 932	16 196 932
Årets nyanskaffning; dörrar, postboxar, lås	1 535 767	0
Årets nyanskaffning; IMD	170 387	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 903 086	16 196 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 913 777	-6 506 700
Årets avskrivningar	-439 988	-407 077
Utgående avskrivningar	-7 353 765	-6 913 777
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 549 321</b>	<b>9 283 155</b>
Taxeringsvärde för Soltofta 34 i Falun. Värdeår 1970.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	3 942 000	3 942 000
	44 942 000	44 942 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	12 800 000
	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde totalt	57 742 000	57 742 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	447 500	447 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 500	447 500
<b>Bokfört värde</b>	<b>447 500</b>	<b>447 500</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 049	0
Årets investeringar, dörrbyte	0	44 049
Omklassificering till byggnad	-44 049	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	44 049
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 923	6 354
	4 923	6 354
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 552	0
Övriga fordringar	35 894	1 800
	37 446	1 800
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>		
Swedbank, fasträntekonto	500 000	0
	500 000	0
<b>Not 17 Kassa och bank</b>		
Bankkonto	11 494	1 101 594
	11 494	1 101 594

Noter					2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 Eget kapital</b>						
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	0	535 100	1 777 024	2 147 282	338 986	
Omföring av årets resultat enligt årstämma				338 986	-338 986	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			219 000	-219 000		
Årets resultat					495 918	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>535 100</b>	<b>1 996 024</b>	<b>2 267 268</b>	<b>495 918</b>	
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	70070	1,10%	2025-09-01	3 334 580	70 000	
Swedbank	2953315245	1,07%	2027-01-25	3 770 561	39 796	
				7 105 141	109 796	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>6 995 345</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 556 161	
<b>Ställda säkerheter</b>						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					8 090 000	8 090 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>					<b>8 090 000</b>	<b>8 090 000</b>
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					109 796	109 796
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					0	0
					<b>109 796</b>	<b>109 796</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Arbetsgivaravgifter					6 468	5 892
Källskatt					10 650	10 100
Mervärdesskatt					0	3 756
Övriga kortfristiga skulder					0	2
					<b>17 118</b>	<b>19 750</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Förutbetalda hyror och avgifter					258 428	301 178
Upplupna räntekostnader					3 698	3 737
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					182 813	139 269
					<b>444 939</b>	<b>444 184</b>

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Gunnar Sjölund

.....  
Berndt Westlund

.....  
Peter Törngren

.....  
Kaarina Kaarasvuori

.....  
Mikael Appell

.....  
Anton Alverbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Ulrika Svan  
Av stämman vald revisor

.....  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hans Järta i Falun för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hans Järta i Falun för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Svan  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hans Järta i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNNAR SJÖLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:35:09



**BERNDT WESTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 19:17:43



**ANTON ALVERBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 06:45:36



**KAARINA KAARASVUORI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:56:56



**MIKAEL APPELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:04:12



**PETER TÖRNGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 17:40:29



**ULRIKA SVAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 13:46:46



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 03:45:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hans Järta i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULRIKA SVAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 13:45:13

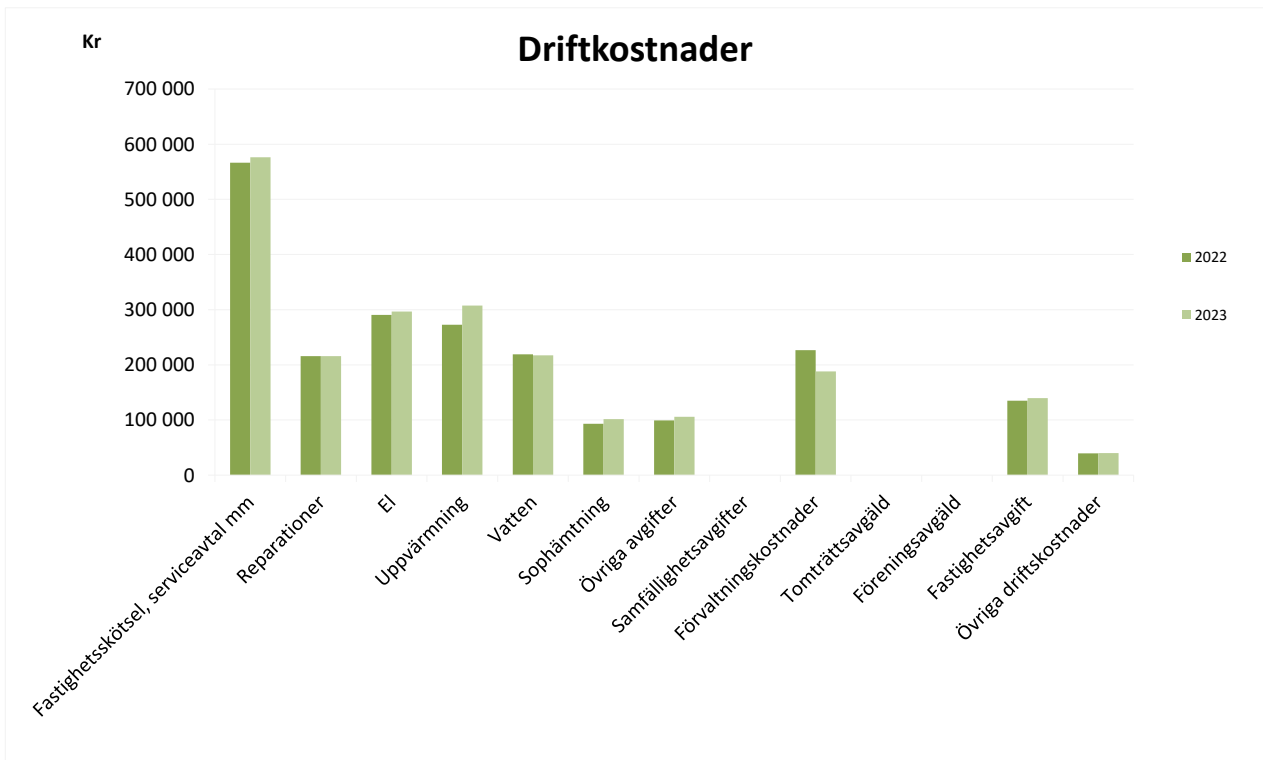
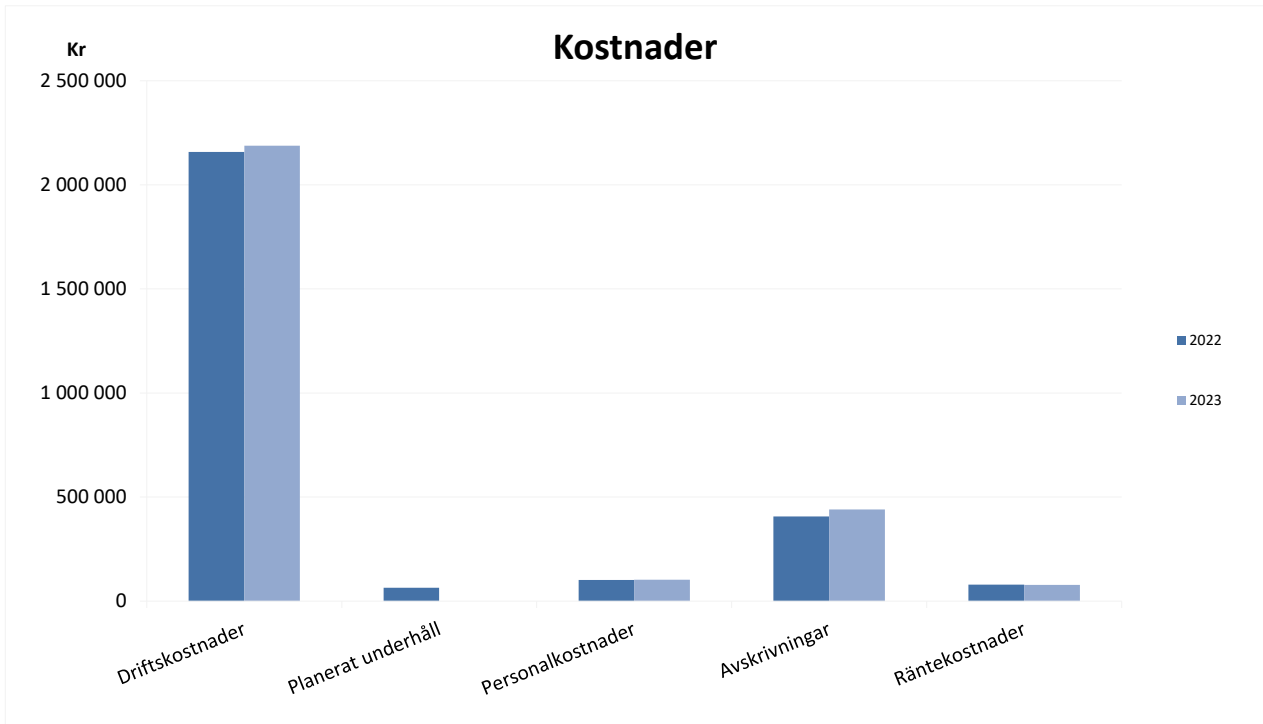


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 03:46:24







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Hans Järta i Falun



160  
KR/KVM  
SPARANDE



1 213  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



3%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



140  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



636  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 160 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> 1213 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  140 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> 636 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.