



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Fällan i Trångsund

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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fällan i Trångsund med säte i Huddinge org.nr. 769602-5779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. Fastigheten Mikrofonen 2 förvärvades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mikrofonen 2		2014
Mikrofonen GA:1		2014
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3048
48	p-platser	0
<b>Totalt 102 objekt</b>		<b>3048</b>

Gemensamhetsanläggningen Mikrofonen GA:1 består av parkering, cykelparkering, gård med grönytor samt portik, belysning, tekniska anordningar, återvinningsrum och sopbehållare samt till alla tillhörande anordningar.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Petersson	Ordförande	2020-05-28	
John Wennerlund	Ledamot	2019-06-10	
Johan Kedfors	Ledamot	2014-09-25	
Oscar Lagerstedt	Ledamot	2020-05-28	2021-06-09
Jenny Haglund	Ledamot	2020-05-28	
Anders Pettersson	Ledamot	2015-05-29	
Kenny Wålbrink	Ledamot	2021-06-09	
Åsa Janzén	Suppleant	2021-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Peterson, Johan Kedfors, Anders Pettersson, Jenny Haglund samt Åsa Janzen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Håkan Petersson, Johan Kedfors, Jenny Haglund, Anders Pettersson.

Revisorer har varit Linda Colarte vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Rickard Ceder (sammanställande) och Abdallah Abu-Alata, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. På stämman deltog 13 medlemmar genom poströstning.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-19.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Samtliga parkeringsplatser på det övre planet, förutom de två som är närmast fastigheten (brandsäkerhetssynpunkt) har gjorts om till carportar. Fem platser är reserverade för laddningsbara bilar. Laddstationer är planerat att monteras under år 2022.

Det byggdes även platser för motorcyklar (fyra) eftersom dessa inte ska stå nära huset p.g.a. att markarbetena inte håller för den tyngden som en motorcykel utgör. (2020)

Ett 40-tal badrum har gjorts om i fastigheten eftersom de har befunnits vara ej godkänt monterade från början. Detta arbete har varit ett garantiärende och på intet sätt påverkat föreningen ekonomiskt. (2020)

Montage av inbrottsgaller har gjorts i tre källarförråd. Det är i de förråden som rökevakeringen finns. (2020)

Samtliga utebelysningar har bytts ut mot moderna och mer energiriktiga lampor. Innegården har också fått ny belysning. Gemensamhet med Brf Hammartorp. (2020)

Dörrarna i och karmen till dessa i den s.k. Portalen, vid miljöhuset, har tagits bort och två trafik hinder (betongsuggor) har monterats. Detta för att försvåra snabb genomfart av bl.a. cyklister. (2020) Gemensamt med Brf Hammartorp.

Dörren till miljöhuset har bytts ut pga. flertalet inbrottsförsök. (2020) Gemensamt med Brf Hammartorp

Årtal	Ändamål
våren 2020	Möta de boendes önskemål om fler carportar.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Arbetet med solpaneler (på fastighetens tak) fortskrider och offert har erhållits. På stämman kommer beslut att tas om föreningen ska genomföra denna investering.

Restaurering av innergårdens fasta utemöbler har genomförts då stort behov förelåg. (2021) Gemensamt med Brf Hammartorp

Förutom löpande underhåll i fastigheten har ingen större investering eller reparation genomförts innevarande räkenskapsår.

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras löpande varje år.

Enligt upprättad underhållsplan finns inte några större åtgärder planerade den kommande 5-årsperioden.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	142	130	130	181	216
Skuldsättning, kr/kvm	10 309	10 309	10 309	10 309	10 476
Räntekänslighet, %	14	14	14	14	15
Energikostnad, kr/kvm	197	171	195	199	189
Driftskostnad, kr/kvm	586	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	737	730	716	716	716
Totala intäkter, kr/kvm	950	910	919	915	933
Nettoomsättning, tkr	2 899	2 774	2 800	2 790	2 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	-512	-491	-466	-295	-190
Soliditet, %	73	73	73	73	73

**Sparande:**

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.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad: (nytt nyckeltal 2021)**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

## 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	88 840 000	0	0	88 840 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 389 562	0	776 500	3 166 062
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>91 229 562</b>	<b>0</b>	<b>776 500</b>	<b>92 006 062</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 592 851	-490 714	-776 500	-5 860 064
Årets resultat, kr	-490 714	490 714	-511 527	-511 527
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 083 565</b>	<b>0</b>	<b>-1 288 027</b>	<b>-6 371 591</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>86 145 997</b>	<b>0</b>	<b>-511 527</b>	<b>85 634 471</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 833 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 500 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	-5 083 564
Årets resultat, kr	-511 527
Reservation till underhållsfond, kr	-833 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 371 591</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 371 591</b>

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

Resultaträkning	2021-01-01		2020-01-01	
	2021-12-31		2020-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 898 540	2 773 577	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 898 540</b>	<b>2 773 577</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3	-1 785 744	-1 672 551	
Övriga externa kostnader	Not 4	-196 194	-200 824	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-333 581	-225 356	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-886 717	-886 717	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 202 236</b>	<b>-2 985 448</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-303 696</b>	<b>-211 871</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		513	760	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 344	-279 602	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-207 831</b>	<b>-278 842</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-511 527</b>	<b>-490 714</b>	



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7,12 115 996 170	116 879 852
Inventarier och installationer	Not 8 9 105	12 140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>116 005 275</b>	<b>116 891 992</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>116 005 775</b>	<b>116 892 492</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar	71 009	62 436
Övriga fordringar	Not 10 1 617 780	1 134 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 167 490	165 454
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 856 279</b>	<b>1 362 315</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 856 279</b>	<b>1 362 315</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>117 862 054</b>	<b>118 254 808</b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	88 840 000	88 840 000
Fond för yttre underhåll	3 166 062	2 389 562
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>92 006 062</b>	<b>91 229 562</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 860 064	-4 592 851
Årets resultat	-511 527	-490 714
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 371 592</b>	<b>-5 083 564</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>85 634 470</b>	<b>86 145 998</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 20 614 000	21 114 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 614 000</b>	<b>21 114 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 807 000	10 307 000
Leverantörsskulder	337 239	390 751
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 42 134	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 427 211	297 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 613 584</b>	<b>10 994 810</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>32 227 584</b>	<b>32 108 810</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>117 862 054</b>	<b>118 254 808</b>

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-511 527	-490 714
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	886 717	886 717
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>375 190</u>	<u>396 003</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 823	12 516
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	118 774	120 312
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b><u>506 787</u></b>	<b><u>528 832</u></b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 151 669
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-15 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-1 166 844</u></b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>506 787</b>	<b>-638 012</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 110 587</b>	<b>1 748 599</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 617 374</b>	<b>1 110 587</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 113 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på carportar sker med 3,33 % på anskaffningskostnaden.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

**Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld**

Föreningen förvärvade 2014 fastigheten Mikrofonen 2 via bolagspaketering.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet, och har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten så värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 247 384	2 225 004
	Hysesintäkt garage och bilplatser	210 417	163 950
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	78 999	70 599
	Årsavgift konsumtionsavgift el	178 792	152 106
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	145 152	145 152
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 174	2 344
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 078	13 232
	Övriga fakturerade kostnader	250	500
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19 294	690
		<b>2 898 540</b>	<b>2 773 577</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-117 431	-213 833
	El	-261 326	-223 409
	Uppvärmning	-277 795	-239 506
	Vatten	-61 564	-58 366
	Renhållning	-124 158	-113 653
	Bevakningskostnader	-19 408	-8 780
	TV, bredband, iptelefoni	-163 107	-163 733
	Obligatoriska besiktningar	0	-1 107
	Serviceavtal	-67 446	-74 261
	Hissar serviceavtal & besiktning	-22 503	-13 857
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-300 703	-202 824
	Försäkringar	-34 170	-30 622
	Förvaltningskostnader	-257 800	-308 304
	Periodiskt underhåll	-56 500	0
	Övriga driftskostnader	-21 835	-20 298
		<b>-1 785 745</b>	<b>-1 672 551</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll installationer	-56 500	0
		<b>-56 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-12 375	-9 600
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 754	-14 221
	Föreningsverksamhet	-19 988	-4 908
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 267	-3 256
	Konsulter	-90 551	-107 318
	Medlemsavgifter HSB	-28 880	-28 880
	Stämma och styrelse	-25 380	-32 641
		<b>-196 194</b>	<b>-200 824</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-253 494	-160 090
	Övriga arvoden	-1 500	-10 150
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-75 587	-52 116
		<b>-333 581</b>	<b>-225 356</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-883 682	-883 682
	Maskiner och inventarier	-3 035	-3 035
		<b>-886 717</b>	<b>-886 717</b>

**Not 7 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 587 318	101 435 649
Årets investering byggnader	0	1 151 669
Ingående anskaffningsvärde mark	19 825 351	19 825 351
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 412 669</b>	<b>122 412 669</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 532 817	-4 649 134
Årets avskrivningar byggnader	-883 682	-883 682
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 416 499</b>	<b>-5 532 817</b>

**Utgående bokfört värde****115 996 170 116 879 852**

Bokförda värden byggnader	96 170 819	97 054 501
Bokförda värden mark	19 825 351	19 825 351

**Fastighetsbeteckning: Mikrofonen 2**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	42 000 000	10 400 000	52 400 000	52 400 000
		<b>42 000 000</b>	<b>10 400 000</b>	<b>52 400 000</b>	<b>52 400 000</b>

**Not 8 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	26 287	11 112
Årets investeringar	0	15 175
Utgående anskaffningsvärden	26 287	26 287

Ingående avskrivningar	-14 147	-11 112
Årets avskrivningar	-3 035	-3 035
Utgående avskrivningar	-17 182	-14 147

**Utgående bokfört värde****9 105 12 140****Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

Avräkning HSB	1 617 374	1 110 587
Skattekonto	406	406
Övriga fordringar	0	23 432
	<b>1 617 780</b>	<b>1 134 425</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 490	165 454
	<b>167 490</b>	<b>165 454</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,41%	2023-08-28	10 307 000	0
SEB		0,52%	2022-08-28	10 807 000	0
Svenska Handelsbanken AB		0,60%	2023-09-01	10 307 000	0
				<b>31 421 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**20 614 000****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning	32 421 000	32 421 000
Obelånade pantbrev	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 421 000</b>	<b>32 421 000</b>

<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	20 580	0
Arbetsgivaravgifter	21 554	0
	<u>42 134</u>	<u>0</u>

<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	125 477	77 202
Upplupna räntekostnader	5 701	6 102
Förutbetalda årsavgifter och hyror	276 444	213 755
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 589	0
	<u>427 211</u>	<u>297 059</u>

<b>Not 15 Eventualförpliktelser</b>		
Inga		

<b>Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
Inga händelser av vikt finns att notera.		

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Anders Pettersson

Håkan Petersson

Jenny Haglund

Johan Kedfors

John Wennerlund

Kenny Wålbrink

Vår revisionsberättelse har avgivits

Linda Colarte

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fällan i Trångsund, org.nr. 769602-5779

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fällan i Trångsund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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 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 Fällan i Trångsund för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Trångsund

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Colarte  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Fållan i Trångsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN PETERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 20:30:59



**JENNY HAGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 19:53:26



**ANDERS PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 20:43:43



**JOHAN KEDFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 08:53:50



**KENNY WÅLBRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 20:47:01



**JOHN WENNERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 19:56:35



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 09:36:43



**LINDA COLARTE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 19:18:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Fållan i Trångsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 09:38:31



**LINDA COLARTE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 19:15:45

