



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Falkberget I Tranås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås

Org. nr. 726500-0286

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1965 på fastigheten Falkberget 23 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Tranåskvarnsgatan 6 A-C, 8 A-B. och 10 A-C.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1 rok	209 m ²
		18 st	2 rok	1 114 m ²
		41 st	3 rok	3 037 m ²
		14 st	4 rok	1 299 m ²
		79 st		5 659 m ²
Lokaler		9 st		115 m ²
Garage		21		
P-platser		51 st		
		81 st		115 m ²
Totalt		160 st		5 774 m ²

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

- Byte av tvättstugeutrustning (2015)
- Elektroniska anslagstavlor för bokning av tvättstuga och bastu (2016)
- Nytt låssystem (2016)
- Färdigställt fasad- och balkongreovering (2019)
- Byte av hissar (2020)
- Ny ventilation (2020)
- Rörelsestyrd trapphusbelysning (2020)
- Renovering och ombyggnation av bastu (2021)
- Målning av trapphus (2021)
- Installation av laddstolpar (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Installation av solceller
- Ny takpapp i samband med solcellsinstallation
- Rensning av ventilation

Aktiviteter

Höstfest den 3 november med god uppslutning.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja avgifterna 2024-01-01 med 5 %.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, Lagerqvist Trädgårdsservice AB, Ladda för liv (städ)
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Avtal med Håkan Fasth Rör AB, Granitor, Assa Abloy (entréer) samt Nordisk Hiss
- Kabel-TV, Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 20 (29) medlemmar, varav 13 röstberättigade. En extrastämma hölls 2023-11-03 med anledning av beslut om nya stadgar. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-12-27.

Föreningen hade vid årets slut 106 (105) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lasse Ohlsson	ordförande
Andreas Johansson	vice ordförande
Annika Lindqvist	sekreterare
Håkan Pettersson	ledamot
Micaela Nilsson	ledamot
Johannes Liljegren	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta
Dina Eminovic	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Pettersson, Lasse Olsson och Johannes Liljegren.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Pettersson, Lasse Ohlsson, Micaela Nilsson och Andreas Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Håkan Pettersson.

Revisor har varit Majlis Alm med Ann-Kathrin Nilsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Lasse Ohlsson med Andreas Johansson som suppleant. Valberedningen har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 050	3 861	3 858	3 879	4 242
Res. efter finansiella poster, tkr	675	702	-25	246	-722
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt *)	690				
Skuldsättning/kvm *)	2 881				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	2 939	3 046	3 153	3 260	3 260
Sparande/kvm *)	264				
Räntekänslighet % *)	4,3%				
Energikostnad/kvm *)	162				
Årsavgifts andel i % av totala rörelseintäkter *)	96%				

*) Nytt nyckeltal 2023, därav inga jämförelsetal

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	747 573	0	3 905 728	3 572 250	702 183
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	702 183	-702 183
				4 274 433	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			220 000	-220 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-84 044	84 044	
Årets resultat					674 770
Belopp vid årets slut	747 573	0	4 041 684	4 138 477	674 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 138 477
Årets resultat	674 770
	4 813 247

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	4 813 247
	4 813 247

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 041 684 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 049 862	3 861 094
Summa rörelsens intäkter		4 049 862	3 861 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 050 478	-1 857 319
Periodiskt underhåll		-84 044	-99 114
Övriga externa kostnader	Not 3	-40 700	-39 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-159 359	-158 715
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-766 873	-769 625
Summa rörelsens kostnader		-3 101 453	-2 924 373
Rörelseresultat		948 408	936 722
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 955	3 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 594	-237 837
Summa finansiella poster		-273 639	-234 539
Årets resultat		674 770	702 183

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 6	23 779 243	24 537 668
Mark			320 475	320 475
Markanläggningar		Not 7	64 832	100 800
			<u>24 164 550</u>	<u>24 958 943</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>24 165 050</u>	<u>24 959 443</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	2 529
Avräkningskonto HSB Göta			2 452 921	2 458 697
Övriga fordringar		Not 9	28 368	6 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	107 881	104 081
			<u>2 589 170</u>	<u>2 571 734</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 12	46 580	33 611
			<u>46 580</u>	<u>33 611</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>3 635 750</u>	<u>2 605 346</u>
Summa tillgångar			<u>27 800 800</u>	<u>27 564 789</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	747 573	747 573
Fond för yttre underhåll	4 041 684	3 905 728
	<u>4 789 257</u>	<u>4 653 301</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 138 477	3 572 250
Årets resultat	674 770	702 183
	<u>4 813 246</u>	<u>4 274 433</u>
Summa eget kapital	<u>9 602 503</u>	<u>8 927 734</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 550 000	11 296 314
	<u>4 550 000</u>	<u>11 296 314</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 083 314	5 942 000
Leverantörsskulder	294 889	255 341
Skatteskulder	3 851	0
Fond för inre underhåll	688 708	626 960
Övriga skulder	Not 14 35 450	40 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 542 085	475 805
	<u>13 648 297</u>	<u>7 340 741</u>
Summa skulder	<u>18 198 297</u>	<u>18 637 055</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>27 800 800</u>	<u>27 564 789</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	674 770	702 183
Avskrivningar	766 873	769 625
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 441 643</u>	<u>1 471 808</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 212	9 107
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	166 242	-4 341
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 584 672</u>	<u>1 476 573</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	27 520	-112 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>27 520</u>	<u>-112 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-605 000	-605 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-605 000</u>	<u>-605 000</u>
Årets kassaflöde	1 007 192	759 573
Likvida medel vid årets början *)	2 492 309	1 732 735
Likvida medel vid årets slut *)	3 499 501	2 492 309

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Ombyggnader	3,4
Markanläggningar	10,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	3 905 568	3 719 568
	193 704	190 717
	40 960	25 723
	21 767	35 334
	4 161 999	3 971 342
	-4 090	-2 200
	-108 048	-108 048
	4 049 862	3 861 094
Not 2	Driftskostnader	
	464 310	399 568
	101 190	64 578
	147 854	86 709
	653 130	661 436
	136 669	117 452
	89 893	85 596
	40 874	40 914
	72 356	65 724
	128 041	122 511
	137 386	133 256
	78 773	79 575
	2 050 478	1 857 319
Not 3	Övriga externa kostnader	
	11 500	10 400
	29 200	29 200
	0	0
	40 700	39 600
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
	37 100	38 700
	72 000	72 000
	2 500	2 500
	31 500	28 250
	16 059	17 065
	159 159	158 515
Övriga anställda		
	200	200
	200	200
	159 359	158 715
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
	758 425	758 425
	8 448	11 200
	766 873	769 625

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 307 632	32 307 632			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 307 632	32 307 632			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 769 964	-7 011 539			
Årets avskrivningar	-758 425	-758 425			
Utgående avskrivningar	-8 528 389	-7 769 964			
Utgående bokfört värde	23 779 243	24 537 668			
Taxeringsvärde för Falkberget 23					
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000			
Byggnad - lokaler	148 000	148 000			
	35 148 000	35 148 000			
Mark - bostäder	11 400 000	11 400 000			
Mark - lokaler	103 000	103 000			
	11 503 000	11 503 000			
Taxeringsvärde totalt	46 651 000	46 651 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	112 000	0			
Årets investeringar	-27 520	112 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 480	112 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 200	0			
Årets avskrivningar	-8 448	-11 200			
Utgående avskrivningar	-19 648	-11 200			
Bokfört värde	64 832	100 800			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	0	1 679			
Skattekonto	7 088	2 748			
Övriga fordringar	21 280	2 000			
	28 368	6 427			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 881	104 081			
	107 881	104 081			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-09-04	2024-03-04	6 mån	2,80%	1 000 000
					1 000 000
Not 12 Bankkonton					
Swedbank	46 580	33 611			
	46 580	33 611			

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	129733	1,04%	2024-09-01	2 271 314	2 271 314
Stadshypotek AB	157215	2,60%	2025-03-30	1 387 500	50 000
Stadshypotek AB	213204	5,20%	2024-03-01	1 974 500	1 974 500
Stadshypotek AB	224564	4,65%	2027-09-01	3 362 500	150 000
Stadshypotek AB	24680	1,41%	2024-06-01	3 312 500	3 312 500
Stadshypotek AB	26379	1,25%	2024-06-01	4 325 000	4 325 000
				16 633 314	12 083 314
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 550 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				13 608 314	
Kortfristig del av långfristig skuld				12 083 314	5 942 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 605 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				19 383 000	19 383 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				23 610	23 115
Arbetsgivaravgifter				9 320	10 326
Mervärdesskatt				0	4 063
Övriga kortfristiga skulder				2 520	3 131
				35 450	40 635
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				31 819	14 403
Övriga upplupna kostnader				187 388	134 648
Förutbetalda hyror och avgifter				322 878	326 754
				542 085	475 805

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tranås

Lasse Olsson

Annika Lindqvist

Håkan Pettersson

Micaela Nilsson

Johannes Liljegren

Andreas Johansson

Margareta Boltmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMajlis Alm
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås, org.nr. 726500-0286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås 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.

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 Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås 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 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.

Tranås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Majlis Alm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Falkberget I Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LASSE OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:15:03



HÅKAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:34:00



MICAELA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:18:11



JOHANNES LILJEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:23:00



ANNIKA LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:01:20



MARGARETA BOLTMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:27:47



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:35:33



MAJLIS ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:45:31



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:24:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Falkberget I Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAJLIS ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:47:38



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:24:44



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.