



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Falken i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Falken i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0489 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärkträdet 17, 28 och 29	1961-01-01	1966-1962

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4731
10	garageplatser	186
1	lokal/förråd	2
<b>Totalt 81 objekt</b>		<b>4919</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 22 st 2 rok, 33 st 3 rok, 9 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Stenman	Ordförande	2022-05-18
Elisabeth Lindkvist	Ledamot	2019-06-10
Lars Svensson	Ledamot	2022-05-18
Maria Eriksson	Ledamot	2021-06-02
Per Moberg	Ledamot	2020-06-24
Morgan Larsson	Suppleant	2012-07-20
Herman Alejandr Calderon	Suppleant	2022-05-18



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Stenman, Morgan Larsson, Lars Svensson, Per Moberg samt Herman Alejandr Calderon.

Firman tecknas två i förening av Göran Stenman och Per Moberg.

Revisorer har varit: Thomas Essljung med Birgitta Stenberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Marie Olsson och Barbro Ramm, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har styrelsen hållit sex styrelsemöten. Ett välbesökt årsmöte, där vi som vanligt bjöds på Bettans goda mat, hölls den 23 maj.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och styrelsen har genomfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen.

Liksom under 2022 har föreningen tyvärr drabbats av en vattenläcka i 18-huset. Denna gång var det en varmvattenledning som sprungit läck i anslutning till ett badrum i uppgång 18B. Läckan lokaliserades och tätades och sedan vidtogs åtgärdande- och uttorkningsåtgärder. Kostnaderna kommer delvis att bekostas via föreningens försäkring, men vi kommer tyvärr att drabbas av en icke oväsentlig kostnad i sammanhanget.

Liksom tidigare år har föreningen även haft problem med översvämningar i källargångarna i samband med häftiga ösregn. Medlemmar har då fått arbeta med att få bort vatten från dessa ytor (tack till alla som deltagit). Föreningen har med anledning av problemen inköpt en (andra) våtdammsugare samt en luftavfuktare. Vi får ta som en gemensam uppgift att försöka hålla brunnarna rena från löv och annat som kan påverka avrinningen.

Under året har etapperna 2 och 3 av takbytet avseende 18-huset utförts. Arbetena har av allt att döma gått bra. Den sista takbytesetappen är planerad till våren 2024 (med början under mars). Vidare har ett av takfönstren i 20 B-huset har bytts ut pga. inläckage. Arbetena med takbyte har kunnat genomföras utan att nya lån, men har medfört att vår kassa har minskat.

Det har varit vissa problem med några av våra hissar. Problemen är nu åtgärdade och återkommer förhoppningsvis inte (vi har serviceavtal med KONE). Vi har framfört till KONE att det är alldeles för många problem med hissarna samt att de får se till att ha reservdelar hemma.

Föreningen har fått elstöd med ungefär 80 000 kr. Medlemmarna har delvis fått del av pengarna direkt, genom att elkostnaden för september satts till det lägsta möjliga (10 öre/kWh).

Ett nytt system för tvättbokning har införts. Bokning kan nu ske via en app, via internet eller via skärm utanför tvättstugorna. Såvitt framkommit fungerar systemet bra.



Ventilationsbesiktning (s.k. OVK-besiktning) har utförts i alla lägenheter och i föreningslokalen. Det mesta såg bra ut, men besiktningsmannen fick göra några justeringar för att få till stånd bättre/krävd ventilation.

From 1 april fick vi snabbare bredband i föreningen (50 - 250 Mbit/s). varje medlem måste dock kontakta Tele2 själv för att få del av det snabbare bredbandet. Den som inte gjort det ännu bör kontakta Tele2.

Föreningen har (mot ersättning) tecknat avtal med Net4Mobility HB om antenn för kommunikation på taket på 20 B-huset. Montering kommer sannolikt att ske första halvåret 2024. Styrelsen har övervägt montage av solceller på något eller några av våra tak. Vi undersöker f.n. om det skulle vara ekonomiskt lönsamt. Likaså undersöks möjligheterna/förutsättningarna för byte av lägenhetsdörrar samt installation av övervakningskameror och/eller laddstationer till elbilar.

Städdagar med en container för grovsopor på gården har hållits den 27 april och den 11 oktober. Den 13 december hade föreningen ett litet julfirande där de närvarande bjöds på jul-landgång. Jerry Lindkvist höll ett oerhört intressant anförande om bl.a. sin släkthistoria – stort tack Jerry. Jerry och Bettan höll också i servering och dryckesförsäljning – stort tack även för detta.

Per den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 4,5 %. För 2024 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om en lika stor avgiftshöjning, dvs. 4,5 %.

20 B-huset fick under sensommaren en oönskad besökare som sov och skitade ned utanför vindsförråden och orsakade föreningen städkostnader. För att vi ska slippa detta i fortsättningen är det viktigt att vi hjälps åt med att hålla alla dörrar stängda och låsta.

Föreningen antog nya stadgar (HSB:s normalstadgar) vid årsstämman 2023. Frågan kommer att tas upp igen vid årsstämman 2024 (då stadgebyte kräver beslut på 2 stämmor).

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

Stambyte utfördes 1999.

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

Arbetet med byte av tak på 18-huset kommer att fortsätta med en sista etapp under våren 2024 .

#### **Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband
- Kone avseende hisservice
- Infometric avseende elmätning
- Nordiq avseende värmereglering
- Spikbussen avseende jourservice
- Kiwa avseende hissbesiktningar
- Anticimex avseende måssanering
- Vattenfall avseende leverans av el.
- Net4Mobility HB avseende kommunikationsantenn.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	402	334	345	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 631	1 756	2 080	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 696	1 756	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	234	220	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	902	761	746	724	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	891	881	848	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 382	4 167	4 012	3 936	3 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	-763	-108	755	821	-213
Soliditet, %	21	25	22	17	12

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**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. 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.

#### Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott består till största delen av takreovering på ca 2 132 000 kr som påverkar kassaflödet. På grund av ökade kostnader valde föreningen att höja avgiften med 4,5 % under 2023. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	269 235	0	0	269 235
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	828 451	0	-828 451	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 097 686</b>	<b>0</b>	<b>-828 451</b>	<b>269 235</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 058 619	-108 497	828 451	2 778 573
Årets resultat, kr	-108 497	108 497	-762 553	-762 553
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 950 122</b>	<b>0</b>	<b>65 898</b>	<b>2 016 020</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 047 808</b>	<b>0</b>	<b>-762 553</b>	<b>2 285 255</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 528 451 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	1 950 122
Årets resultat, kr	-762 553
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 528 451
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 016 020</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>2 016 020</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 381 714	4 167 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 470	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 462 184</b>	<b>4 167 239</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 220 208	-3 367 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 796	-201 236
Personalkostnader	Not 6	-72 405	-73 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-531 434	-531 175
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 036 843</b>	<b>-4 173 539</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-574 659</b>	<b>-6 300</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 841	2 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 735	-104 537
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-187 894</b>	<b>-102 197</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-762 553</b>	<b>-108 497</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-762 553</b>	<b>-108 497</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 850 181	9 375 690
Inventarier och installationer	Not 9	17 775	23 700
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 867 956</b>	<b>9 399 390</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 868 456</b>	<b>9 399 890</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3
Övriga fordringar	Not 11	2 185 258	2 723 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	92 517	92 902
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 277 775</b>	<b>2 816 820</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 277 775</b>	<b>2 816 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 146 231</b>	<b>12 216 710</b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	269 235	269 235
Fond för yttre underhåll	0	828 451
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>269 235</b>	<b>1 097 686</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 778 573	2 058 619
Årets resultat	-762 553	-108 497
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 016 020</b>	<b>1 950 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 285 255</b>	<b>3 047 807</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 609 608	4 776 789
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 609 608</b>	<b>4 776 789</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 415 594	3 529 753
Leverantörsskulder	428 061	253 600
Skatteskulder	8 427	23 451
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 20 497	799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 378 789	584 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 251 368</b>	<b>4 392 113</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>8 860 976</b>	<b>9 168 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 146 231</b>	<b>12 216 710</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-574 659	-6 300
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	531 434	531 175
	-43 225	524 875
Erhållen ränta	2 841	2 340
Erlagd ränta	-190 735	-104 537
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>-231 118</b>	<b>422 678</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 029	8 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	29 670	-253 104
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>-203 478</b>	<b>177 958</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-337 596	-1 533 336
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-337 596</b>	<b>-1 533 336</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-541 074</b>	<b>-1 355 378</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 710 980</b>	<b>4 066 358</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 169 906</b>	<b>2 710 980</b>
	<b>-541 074</b>	<b>-1 355 378</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 926 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 760 428	3 598 380
Hysesintäkt garage och bilplatser	64 620	61 800
Hysesintäkt övrigt	30 918	9 680
Årsavgift el	263 129	198 717
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 005
Årsavgift balkong	239 760	239 932
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 859	57 725
	<b>4 381 714</b>	<b>4 167 239</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	80 470	0
	<b>80 470</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-99 862	-205 009
El	-211 609	-347 272
Uppvärmning	-621 529	-596 127
Vatten	-176 321	-165 016
Renhållning	-85 803	-93 175
TV, bredband, iptelefoni	-162 093	-180 618
Serviceavtal	-129 355	-114 886
Förvaltningskostnader	-361 676	-339 545
Försäkringar	-46 120	-42 704
Fastighetsskatt	-113 510	-108 610
Periodiskt underhåll	-2 209 128	-1 158 816
Övriga driftskostnader	-3 204	-15 577
	<b>-4 220 208</b>	<b>-3 367 356</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-2 209 128	-1 158 816
	<b>-2 209 128</b>	<b>-1 158 816</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-138 146	-131 597
Föreningsverksamhet	-4 011	-3 092
Konsulter	-12 564	-15 246
Förbrukningsinventarier	-6 994	0
Medlemsavgifter HSB	-34 858	-33 483
Stämma och styrelse	-5 222	-7 443
	<b>-212 796</b>	<b>-201 236</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 600	-49 400
Vicevärdarvode	0	-1 200
Övriga arvoden	-5 250	-3 450
Revisionsarvode	-2 000	-1 000
Sociala avgifter	-11 555	-17 972
Utbildning	0	-750
	<b>-72 405</b>	<b>-73 772</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-516 509	-516 250
Markanläggningar	-9 000	-9 000
Installationer och inventarier	-5 925	-5 925
	<b>-531 434</b>	<b>-531 175</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 431 841	22 431 841
Ingående anskaffningsvärde mark	311 840	311 840
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	180 000	180 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 923 681</b>	<b>22 923 681</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 475 991	-12 959 741
Årets avskrivningar byggnader	-516 509	-516 250
Ingående avskrivningar markanläggningar	-72 000	-63 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 000	-9 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 073 500</b>	<b>-13 547 991</b>

**Utgående redovisat värde**

8 850 181 9 375 690

Redovisade värden byggnader	8 439 341	8 955 850
Redovisade värden mark	311 840	311 840
Redovisade värden markanläggningar	99 000	108 000

**Fastighetsbeteckning:** Lärkträdet 17, 28 och 29

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1962	35 000 000	14 000 000	49 000 000	49 000 000
Lokaler		228 000		228 000	228 000
		<b>35 228 000</b>	<b>14 000 000</b>	<b>49 228 000</b>	<b>49 228 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 551 000	15 551 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 551 000</b>	<b>15 551 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	124 385	124 385
Utgående anskaffningsvärden	124 385	124 385
Ingående avskrivningar	-100 685	-94 760
Årets avskrivningar	-5 925	-5 925
Utgående avskrivningar	-106 610	-100 685
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 775</b>	<b>23 700</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	2 169 906	2 710 980
Skattekonto	15 352	12 935
	<b>2 185 258</b>	<b>2 723 915</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 517	92 902
	<b>92 517</b>	<b>92 902</b>



2023-12-31 2022-12-31

## Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,00%	2027-09-30	1 325 864	16 256
Stadshypotek AB	1,00%	2024-12-01	2 210 925	67 000
Stadshypotek AB	1,37%	2026-12-30	1 340 000	40 000
Stadshypotek AB	5,05%	2024-03-01	1 334 328	40 436
Stadshypotek AB	5,05%	2024-01-02	748 571	12 500
Stadshypotek AB	5,05%	2024-02-02	1 065 514	12 648
			<b>8 025 202</b>	<b>188 840</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 609 608

Nästa års amortering av långfristig skuld 56 256

Lån som ska konverteras inom ett år 5 359 338

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 5 415 594

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,12%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 755 360

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 081 002

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

## Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 625	0
Personalens källskatt	8 850	360
Arbetsgivaravgifter	6 935	122
Medlemmars inre fond	3	317
Övriga kortfristiga skulder	84	0
	<b>20 497</b>	<b>799</b>

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	28 179	11 653
Förutbetalda årsavgifter och hyror	337 610	369 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 000	202 963
	<b>378 789</b>	<b>584 510</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Elisabeth Lindkvist.....  
Göran Stenman.....  
Per Moberg.....  
Maria Eriksson.....  
Lars Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman  
Thomas EssljungBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Vänersborg, org.nr. 762500-0489

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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 Falken i Vänersborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Essljung  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Falken i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN STENMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:01:07



**ELISABETH LINDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:25:02



**MARIA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:17:41



**LARS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:16:15



**PER MOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 16:27:28



**THOMAS ESSLJUNG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 07:36:32



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:56:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Falken i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS ESSLJUNG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 07:40:27



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:56:43



# 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.