



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Falken i Nässjö

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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 skuldfordringar, 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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 eventuell 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 bidrar till 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Falken i Nässjö

Org. nr. 727000-0701

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 Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1965 och 1970 på fastigheten Falken 9 och Falken 3 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna: Rådhusgatan 26 A-D, Mariagatan 15 A-C samt lokaler Rådhusgatan 26 E-F och Karlagatan 2.

Föreningen äger 2 st bostadsrätter, varav den ena hyrs ut till Konsum. Den andra används som kontor/sammanträdesrum.

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 hela bostadsrätten.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

BOSTÄDER	BOSTADSRÄTT	1	st	1	rok	39	M <sup>2</sup>
		2	st	2	rok	188	M <sup>2</sup>
		17	st	3	rok	1 546	M <sup>2</sup>
		37	st	4	rok	3 848	M <sup>2</sup>
		5	st	5	rok	559	M <sup>2</sup>
SUMMA		62	st			6 180	M <sup>2</sup>
LOKALER	BOSTADSRÄTT	7	st			1 960	M <sup>2</sup>
GARAGE		62	st			2 110	M <sup>2</sup>
KONTOR		1	st			31	M <sup>2</sup>
SUMMA		70	st			4 101	M <sup>2</sup>
TOTALT		132	ST			10 281	M <sup>2</sup>



HSB - där möjligheterna bor

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

- Renovering av 2 st hissar, Mariagatan 15 A och 15 B.
- Relining av stammar samt dagvatten.
- Spolning och slipning av dagvatten i garage.
- Energideklarationen.
- Garageportar.
- Renovering av 2 st uterum.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byggt om soprum pga nya bestämmelser gällande avfallshantering.
- Relining garage, även bytt belysning i garaget.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-08-15.  
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en egen underhållsplan som inte innehåller några kostnadsuppskattningar. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte ventilationsaggregat till Handelsbanken, även i 8 st lägenheter.
- Relining dagvatten utmed Karlagatan ca 80 cm. Uppgrävning i hörnet Karlagatan/Rådhusgatan där ledningen går isär.
- Eventuellt installera batterilagring, fasbalansering.
- Ersätta lusthuset på gården.

### Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har ordnat bussresa, föreningsstämma, fikaträffar samt julfest under år 2023.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 3 % för lägenheterna. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024, har man beslutat höja årsavgifterna med 5 % 2024-01-01.

### Upplysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande 188 kr per kvm och ett positivt kassaflöde.

## Medlemsinformation

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

## Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 På stämman deltog 60 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar (föregående års antal 101) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sylve Jergefelt	ordförande
Gunnar Nordal	vice ordförande
Leif Roos	sekreterare
Maj Eriksson	ledamot
Sören Nilsson	ledamot
Lennart Ahlstedt	ledamot
Lars Sjölin	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunnar Nordal och Lennart Ahlstedt.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnar Nordal, Leif Roos, Sören Nilsson och Sylve Jergefelt två i förening.

Revisor har varit Bengt Bonving med Alf Olsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Sylve Jergefelt med Sören Nilsson som suppleant.

Valberedning har varit Kjell Johansson, sammankallande och Irene Pettersson. <sup>a)</sup>

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	4 560	4 305	4 261	4 157	4 047
Res. efter finansiella poster, tkr	-57				
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	545				
Skuldsättning kr per kvm	219				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	275				
Sparande per kvm	188				
Räntekänslighet, %	0,5				
Energikostnad per kvm	106				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	98				

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Kapitaltillskott	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 540 700	3 563 250	2 303 116	1 118 009	2 890 370	699 506
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				0	699 506	-699 506
				1 118 009	3 589 876	
Förändring Kapitaltillskott						
Avsättn enl plan yttre underhåll -23				500 000	-500 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23				-1 420 983	1 420 983	-56 724
Årets resultat						
Belopp vid årets slut	1 540 700	3 563 250	2 303 116	197 026	4 510 859	-56 724

Föreningen äger Bostadsrätterna nr 63 (kontor) och nr 7006 (lokal).

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 510 859
Årets resultat	-56 724
Till stämmans förfogande	4 454 135

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 454 135
	4 454 135

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 197 026 kr.

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 560 084	4 304 570
Summa rörelsens intäkter		4 560 084	4 304 570
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 424 669	-2 292 834
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 420 983	-595 925
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 700	-37 100
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-93 377	-86 587
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-571 916	-551 416
Summa rörelsens kostnader		-4 552 644	-3 563 862
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 440</b>	<b>740 709</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 647	769
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 810	-41 972
Summa finansiella poster		-64 163	-41 203
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-56 724</b>	<b>699 506</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 724</b>	<b>699 506</b>

H)

**Balansräkning**

**2023-12-31    2022-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 7	11 650 626	11 812 927
Mark			1 335 000	1 335 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
			<u>12 985 626</u>	<u>13 147 927</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>12 986 126</u>	<u>13 148 427</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta			660 568	861 890
Övriga fordringar		Not 10	328	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	179 363	175 860
			<u>840 259</u>	<u>1 037 774</u>

*Kortfristiga placeringar*

*Kassa och bank*

Bankkonton			1 560 374	1 299 807
			<u>1 560 374</u>	<u>1 299 807</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>2 400 633</u>	<u>2 337 581</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>			<b><u>15 386 758</u></b>	<b><u>15 486 008</u></b>
-------------------------	--	--	--------------------------	--------------------------

**Balansräkning**

**2023-12-31    2022-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 540 700	1 540 700
Upplåtelseavgifter	3 563 250	3 563 250
Kapitaltillskott	2 303 116	2 303 116
Fond för yttre underhåll	197 026	1 118 009
	<u>7 604 092</u>	<u>8 525 075</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	4 510 859	2 890 370
Årets resultat	-56 724	699 506
	<u>4 454 135</u>	<u>3 589 876</u>

Summa eget kapital	<u>12 058 227</u>	<u>12 114 951</u>
--------------------	-------------------	-------------------

**Skulder**

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 250 000	2 350 000
Leverantörsskulder		307 790	280 343
Skatteskulder		322	617
Övriga skulder	Not 13	37 559	39 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	732 860	700 865
		<u>3 328 531</u>	<u>3 371 057</u>

Summa skulder		<u>3 328 531</u>	<u>3 371 057</u>
---------------	--	------------------	------------------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>15 386 758</u></b>	<b><u>15 486 008</u></b>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-56 724	699 506
Avskrivningar	571 916	551 416
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	515 192	1 250 922
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 807	-12 658
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	57 474	-211 133
Kassaflöde från löpande verksamhet	568 859	1 027 131
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-409 615	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-409 615	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>59 244</b>	<b>927 131</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 161 697</b>	<b>1 234 567</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 220 941</b>	<b>2 161 697</b>

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

## 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	1,26
Ombyggnader	4,45

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.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>			
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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 891 650 kr.			
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
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.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	2 818 860	2 736 744
	Årsavgifter, lokaler	1 624 908	1 590 336
	Hyror	995 544	951 085
	Elintäkter	6 215	24 459
	Övriga intäkter*)	142 065	16 044
	Bruttoomsättning	5 587 592	5 318 667
	Avgiftsbortfall	-1 017 828	-1 006 137
	Hysesbortfall	-9 680	-7 960
		<b>4 560 084</b>	<b>4 304 570</b>
*) en stor del av övriga intäkter är en försäkringsersättning på 114 637 kr under år 2023			
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	507 923	487 124
	Reparationer	176 851	128 265
	El	153 274	131 975
	Uppvärmning	661 470	690 675
	Vatten	276 915	253 393
	Sophämtning	97 031	85 511
	Övriga avgifter	89 173	80 367
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	187 168	187 168
	Förvaltningsarvoden	158 795	150 627
	Övriga driftskostnader	116 070	97 729
		<b>2 424 669</b>	<b>2 292 834</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 420 983	595 925
		<b>1 420 983</b>	<b>595 925</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	15 200	10 600
	Medlemsavgifter	26 500	26 500
		<b>41 700</b>	<b>37 100</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	73 000	70 198
	Revisorsarvode	5 138	4 940
	Sociala kostnader	12 239	11 449
		90 377	86 587
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	3 000	0
		3 000	0
	<b>Totalt</b>	<b>93 377</b>	<b>86 587</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	571 916	551 416
		<b>571 916</b>	<b>551 416</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1970	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 524 761	26 524 761
Årets investeringar	409 615	0
Årets försäljning/ utrangering	-41 566	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 892 810</u>	<u>26 524 761</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 711 834	-14 160 418
Årets avskrivningar	-571 916	-551 416
Årets försäljning/utrangering	41 566	0
Utgående avskrivningar	<u>-15 242 184</u>	<u>-14 711 834</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11 650 626</b>	<b>11 812 927</b>
Taxeringsvärde för Falken 3 och 9		
Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	4 779 000	4 779 000
	<u>44 779 000</u>	<u>44 779 000</u>
Mark - bostäder	10 315 000	10 315 000
Mark - lokaler	4 663 000	4 663 000
	<u>14 978 000</u>	<u>14 978 000</u>
Taxeringsvärde totalt	59 757 000	59 757 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 958	21 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 958	21 958
Ingående avskrivningar	-21 958	-21 958
Utgående avskrivningar	-21 958	-21 958
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	328	25
	<u>328</u>	<u>25</u>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 363	175 860
	<u>179 363</u>	<u>175 860</u>

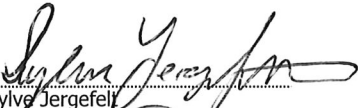
Noter		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Stadshypotek AB	300932	4,90%	2024-06-10
		Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
		2 250 000	2 250 000
		2 250 000	2 250 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			1 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld		<b>2 250 000</b>	<b>2 350 000</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Uttagna pantbrev i fastighet		<b>10 994 000</b>	<b>10 994 000</b>
Varav obelånade		3 179 100	3 179 100
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Mervärdesskatt		37 509	39 232
Övriga kortfristiga skulder		50	0
		<b>37 559</b>	<b>39 232</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		6 119	4 965
Övriga upplupna kostnader		154 762	156 575
Förutbetalda hyror och avgifter		571 979	539 325
		<b>732 860</b>	<b>700 865</b>

**Noter**

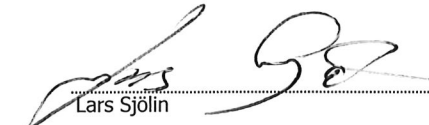
**2023-12-31**


**2022-12-31**

Nässjö 2024-04-23

  
Sylva Jergefel

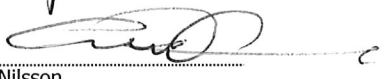
  
Gunnar Nordal

  
Lars Sjölin

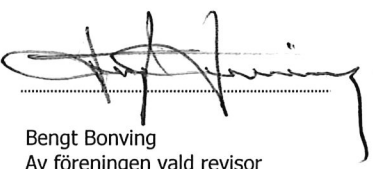
  
Leif Roos

  
Lennart Ahlstedt

  
Maj Eriksson

  
Sören Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2024-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Bengt Bonving  
Av föreningen vald revisor

  
Malin Johannesson 2024-04-26  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Falken i Nässjö, org.nr. 727000-0701

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Falken i Nässjö 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 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 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 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 Bostadsrättsförening Falken i Nässjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Nässjö den 23/4 2024

  
.....  
Malin Johansson 2024-04-26  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Bengt Bönving  
Av föreningen vald revisor

