



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fållan i Trångsund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fällan i Trångsund med säte i Huddinge org.nr. 769602-5779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mikrofonen 2		2014
Mikrofonen GA:1		2014
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 048
48	p-platser	0
Totalt 102 objekt		3 048

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Huddinge Mikrofonen GA:1	G:A		53 / 122	Parkering, Cykelparkering, Gård med grönytor samt portik, Belysning, Tekniska anordningar, Återvinningsrum och sopbehållare samt till alla delar tillhörande anordningar.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Peterson	Ordförande	2020-05-28	
Karl Erik Sjösten	Ledamot	2022-06-18	
Åsa Janzén	Ledamot	2022-06-18	
Misel Ivic	Ledamot	2023-06-28	
Nikola Cojkic	Ledamot	2023-06-28	
Rasmus Hansen	Ledamot	2022-05-23	
Johan Kedfors	Ledamot	2014-09-25	2023-06-28
Anders Pettersson	Ledamot	2015-05-29	
Hampus Marcussen	Ledamot	2023-06-28	2024-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Pettersson, Karl Erik Sjösten, Anders Pettersson och Åsa Janzen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Peterson, Karl Erik Sjösten och Anders Pettersson.

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

Valberedning har varit Rickard Ceder och Sylvia Hedberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +25% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhålls- och investeringsplan som sträcker sig över 50 år.

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 den 2023-06-26.

Årsberättelse 2023

Under räkenskapsåret har 12 ordinarie styrelsemöten, 1 budgetmöte och 1 underhållplansmöte hållits.

Styrelsen har betätt av 8 personer varav 1 representant från HSB.

Under räkenskapsåret har utbildning och konferenser av och med styrelsemedlemmar skett.

Fällan har ingått ett tilläggsavtal med HSB avseende en avflyttningstillsyn. Denna tillsyn avser att kontrollera och besikta

lägenheterna inför en flytt så att dessa befinner sig i det skick de ska vara i. Ingrepp i lägenheter som kan orsaka störningar i exempelvis ventilationen pga. felaktigt och/eller otillåten (dvs ej sanktionerade av styrelsen) byggnation av ex. extravägg ska återställas av ägaren.

All förändring ska underställas styrelsen för godkännande.

Avtalet slöts i november 2023 och kommer att gälla från januari 2024.

En ny entreprenör avseende snöröjning har kontrakterats. HSB har sen oktober övertagit detta arbete. HSB använder sig i sin tur av underentreprenör men svarar mot oss med en kontaktperson.

I samband med detta så placerades ett s.k. sandfång vid trappan ner mot den nedre parkeringsplatsen.

Löpande utvärdering har gjorts och en slutvärdering av arbetsinsatsen kommer att göras av båda föreningarna, då vi har denna tjänst gemensamt.

Vidare så är företaget som hade hand om snöröjningen också uppsagd från trädgårdsavtalet. Då arbetet med våra gemensamma, och egna, ytor inte var tillfredsställande så beslöt föreningarna (Hammartorp och Fällan) att säga upp det avtalet också.

Samtal med några olika entreprenörer har inletts och en av dessa, HSB Trädgård, har tidigare haft trädgårdsskötseln åt föreningarna.

HSB Trädgård har egen personal.

Två (2) nya lån har tecknats. SBAB är den nya långgivaren för dessa lån som gick ut 30/12 - 23. Båda lånen är löpande över en två-årsperiod och med fast ränta.

Det tredje lånet ska läggas om under våren -24.

Ett beslut om en avgiftshöjning med 25 % togs på budgetmötet, december 2023, och kommer att gälla fr.o.m 20240101.

Denna höga höjning är gjord pga omvärldshändelser som vi inte har kunnat påverka.

Händelser såsom höjda kostnader bl.a. räntor (omläggning av lån), höjda el-, vatten-, värme- och sophanteringskostnader samt inflationen har gjort att vi tvingats att ta ordentlig höjd för föreningens ekonomi och dess framtida händelser. Även kostnader för tjänster från externa företag har ökat.

Samtliga lysrör i trapphusen och källarkorridorerna har blivit utbytta/konverterade till LED-lysrör. Denna energieffektiva åtgärd är pga att vi ska uppnå, av myndigheterna, ställda miljökrav.

Lysrör (innehållande bl.a. kvicksilver) har av EU bestämts att utgå från marknaden från augusti 2023. Det finns många fördelar med denna åtgärd (bytet av ljuskällor) och info kan fås av styrelsen. Anläggningen styrs av rörelsedetektorer och hålls släckta under större delen av dygnet.

Dörrstoppare har monterats på gårdsentreerna för att vid till- och avflyttning ställs portarna upp m.h.a. annat än vad som är avsett. Denna åtgärd är alltså gjord för att spara dörrarnas livslängd.

Nya brytbleck har monterats på portarna på södersidan (mot kyrkan) för att försvåra inbrott.

Trähandtagen (teak) på trappstaket har renoverats på Dalarövägen 21 och 23.

Ett takläckage upptäcktes och har åtgärdats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Samtliga parkeringsplatser på det övre planet, förutom de två som är närmast fastigheten (brandsäkerhetssynpunkt) har gjorts

om till carportar.

Fem platser är reserverade för laddningsbara bilar. Laddstationer är planerat att monteras under år 2022.

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

Ett 40-tal badrum har gjorts om i fastigheten eftersom de har befunnits vara ej godkänt monterade från början.

Detta arbete har varit ett garantiärende och på intet sätt påverkat föreningen ekonomiskt.

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

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

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

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

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

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras löpande varje år. Enligt upprättad underhållsplan finns inte några större åtgärder planerade den kommande 5-årsperioden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-8	125	142	130	130
Skuldsättning, kr/kvm	10 309	10 309	10 309	10 309	10 309
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 309	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	283	245	197	171	195
Årsavgifter, kr/kvm	775	752	737	730	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 062	961	950	910	919
Nettoomsättning, tkr	3 148	2 929	2 899	2 774	2 800
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 075	-575	-512	-491	-466
Soliditet, %	72	73	73	73	73

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnaderna som inte är likviditetspåverkande samt de ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med +25 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 840 000	0	0	88 840 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 957 511	0	762 835	4 720 346
S:a bundet eget kapital, kr	92 797 511	0	762 835	93 560 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 163 041	-574 524	-762 835	-8 500 400
Årets resultat, kr	-574 524	574 524	-1 075 148	-1 075 148
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 737 565	0	-1 837 983	-9 575 548
S:a eget kapital, kr	85 059 946	0	-1 075 148	83 984 798

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 905 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 165 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	-7 737 565
Årets resultat, kr	-1 075 148
Reservation till underhållsfond, kr	-905 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 165
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 575 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 575 548

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 147 805	2 929 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 673	0
Summa Rörelseintäkter		3 237 478	2 929 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 242 995	-2 080 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 748	-99 125
Personalkostnader	Not 6	-220 723	-209 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-907 829	-886 717
Summa Rörelsekostnader		-3 501 295	-3 275 477
Rörelseresultat		-263 817	-346 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 857	1 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-814 188	-229 652
Summa Finansiella poster		-811 331	-228 108
Resultat efter finansiella poster		-1 075 148	-574 524
Resultat före skatt		-1 075 148	-574 524
Årets resultat		-1 075 148	-574 524

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	114 408 606	115 112 488
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	7 570	6 070
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	35 875
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		114 416 176	115 154 433

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

114 416 676 115 154 933

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		110 316	61 733
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 635 090	1 845 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	174 634	155 480
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 920 040	2 062 388

Summa Omsättningstillgångar

1 920 040 2 062 388

Summa Tillgångar

116 336 716 117 217 321

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

88 840 000

88 840 000

Fond för yttre underhåll

4 720 346

3 957 511

*Summa Bundet eget kapital***93 560 346****92 797 511***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-8 500 400

-7 163 041

Årets resultat

-1 075 148

-574 524

*Summa Ansamlad förlust***-9 575 548****-7 737 565****Summa Eget kapital****83 984 798****85 059 946**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

21 114 000

0

*Summa Långfristiga skulder***21 114 000****0***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

10 307 000

31 421 000

Leverantörsskulder

290 964

332 116

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

59 989

41 857

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

579 966

362 402

*Summa Kortfristiga skulder***11 237 918****32 157 375****Summa Skulder****32 351 918****32 157 375****Summa Eget kapital och skulder****116 336 716****117 217 321**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-263 817	-346 416
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	907 829	886 717
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	907 829	886 717
Erhållen ränta	2 857	1 544
Erlagd ränta	-776 314	-226 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-129 445	314 859
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-238 182	21 286
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	156 669	-72 875
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-81 513	-51 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 958	263 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-169 572	-35 875
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169 572	-35 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-380 530	227 394
Likvida medel vid årets början	1 844 768	1 617 374
Likvida medel vid årets slut	1 464 238	1 844 768

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 tkr
Förändring jämfört med föregående år	25 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 360 748	2 292 096
	Hyror garage och parkeringsplatser	237 842	238 123
	Hyror förbrukningsbaserad	394 832	243 234
	Hyror informationsöverföring	145 152	145 152
	Övriga primära intäkter	22 031	23 455
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 160 605	2 942 060
	Hyresbortfall	-12 800	-13 000
	<i>Summa</i>	-12 800	-13 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 147 805	2 929 060
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter (varav elstöd 88 878 kronor)	89 673	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	89 673	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-336 006	-360 446
	Snö och halk-bekämpning	-156 460	-128 285
	Reparationer	-91 674	-44 996
	Planerat underhåll	-142 165	-67 551
	Försäkringsskador	-46 513	-48 005
	El	-341 523	-387 203
	Uppvärmning	-300 219	-270 746
	Vatten	-220 346	-88 398
	Sophämtning	-118 549	-110 312
	Fastighetsförsäkring	-38 079	-38 470
	Kabel-TV och bredband	-160 935	-155 072
	Förvaltningsavtalskostnader	-277 840	-363 178
	Övriga driftkostnader	-12 689	-17 486
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 242 995	-2 080 148

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 724	-9 230
	Administrationskostnader	-32 610	-22 885
	Extern revision	-13 750	-11 625
	Konsultkostnader	-6 875	0
	Medlemsavgifter	-32 850	-28 880
	Föreningsverksamhet	-21 448	-23 101
	Övriga förvaltningskostnader	-3 492	-3 404
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 748	-99 125
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-167 160	-148 256
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-13 950	-20 000
	Sociala avgifter	-39 613	-38 231
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-220 723	-209 487
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-903 660	-883 682
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 169	-3 035
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-907 829	-886 717
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 321	1 544
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	536	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 857	1 544
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-813 719	-229 252
	Övriga räntekostnader	-469	-400
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-814 188	-229 652

Not 10	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 587 318	102 587 318
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 825 351	19 825 351
	Omklassificering från pågående laddstolpar	199 778	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	122 612 447	122 412 669
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 300 181	-6 416 499
	Årets avskrivningar	-903 660	-883 682
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 203 841	-7 300 181
	<i>Byggnader</i>	114 408 606	115 112 488
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	72 200 000	72 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 421 000	32 421 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	32 421 000	32 421 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	26 287	26 287
	Årets investeringar	5 669	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 956	26 287
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 217	-17 182
	Årets avskrivningar	-4 169	-3 035
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 386	-20 217
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 570	6 070
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	35 875	0
	Årets investeringar	163 903	35 875
	Omklassificering till byggnad	-199 778	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	35 875

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 464 238

1 844 768

Övriga fordringar

170 851

406

Summa Övriga fordringar

1 635 090

1 845 174

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 634

155 480

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 634

155 480

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB	4,8%	2024-03-01	10 307 000	0
SBAB	3,63%	2025-11-17	10 807 000	0
SBAB	3,63%	2025-11-17	10 307 000	0
			31 421 000	0

Långfristig del

21 114 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

10 307 000

Kortfristig del

10 307 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,01%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

49 862

41 857

Övriga kortfristiga skulder

10 127

0

Summa Övriga skulder

59 989

41 857

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	325 848	222 992
	Upplupna räntekostnader	46 241	8 367
	Övriga upplupna kostnader	207 877	131 043
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	579 966	362 402

Not 19 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fällan i Trångsund 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. Revisorenas 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 Bostadsrättsförening Fällan i Trångsund 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Colarte
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HÅKAN PETERSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:07:59



ÅSA JANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:28:40



MISEL IVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 00:01:30



ANDERS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 19:33:48



RASMUS HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:20:36



KARL ERIK SJÖSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:37:18



NIKOLA COJKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:11:05



LINDA COLARTE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:39:10



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:44:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LINDA COLARTE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:42:34



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:44:51



HSB – där möjligheterna bor