



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Falkberget i Tranås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås

Org. nr. 726500-0286

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

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

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året hörd följande större underhållsåtgärder gjorts:

- Installation av solceller på 8A och 8B
- Ny takpapp på 8A och 8B, samt 6A

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

- Ny takpapp på 6B och 6C, samt 10A och 10B
- Dörrbyte

Aktiviteter

Höstfest den 1 november med god uppslutning och god mat från Koppargatan.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja avgifterna 2025-01-01 med 5 %.

Medlemsinformation

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 23 (20) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 103 (106) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lasse Ohlsson	ordförande
Andreas Johansson	vice ordförande
Annika Lindqvist	sekreterare
Håkan Pettersson	ledamot
Micaela Nilsson	ledamot
Kennet Gustafsson	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta
Isabelle Platenius	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Johansson, Annika Lindqvist och Micaela Nilsson, samt suppleanten Isabelle Platenius.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Håkan Pettersson.

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

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 286	4 050	3 861	3 858	3 879
Res. efter finansiella poster, tkr	337	675	702	-25	246
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt *)	734	690			
Skuldsättning/kvm *)	2 776	2 881			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	2 832	2 939	3 046	3 153	3 260
Sparande/kvm *)	221	264			
Räntekänslighet % *)	3,9	4,3			
Energikostnad/kvm *)	203	162			
Årsavgifts andel i % av totala rörelseintäkter *)	97	96			

*) Nytt nyckeltal 2023, därav inga tidigare jämförelsetal

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	747 573	0	4 041 684	4 138 477	674 770
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	674 770	-674 770
				4 813 247	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			280 000	-280 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-137 016	137 016	
Årets resultat					337 159
Belopp vid årets slut	747 573	0	4 184 668	4 670 262	337 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 670 262
Årets resultat	<u>337 159</u>
	5 007 421

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>5 007 421</u>
	5 007 421

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 184 668kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 285 708	4 049 862
Summa rörelsens intäkter		4 285 708	4 049 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 299 315	-2 050 478
Periodiskt underhåll		-137 016	-84 044
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 300	-40 700
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-175 513	-159 359
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-799 019	-766 873
Summa rörelsens kostnader		-3 452 163	-3 101 453
Rörelseresultat		833 545	948 408
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 350	37 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 736	-311 594
Summa finansiella poster		-496 386	-273 639
Årets resultat		337 159	674 770

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 14	Not 6	23 792 312	23 779 243
Mark			320 475	320 475
Markanläggningar		Not 7	56 384	64 832
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	596 250	0
			<u>24 765 421</u>	<u>24 164 550</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>24 765 921</u>	<u>24 165 050</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			1 404 453	2 452 921
Övriga fordringar		Not 10	146 751	28 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	156 428	107 881
			<u>1 707 632</u>	<u>2 589 170</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 13	73 299	46 580
			<u>73 299</u>	<u>46 580</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>2 780 931</u>	<u>3 635 750</u>
Summa tillgångar			27 546 852	27 800 800

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		747 573	747 573
Fond för yttre underhåll		4 184 668	4 041 684
		<u>4 932 241</u>	<u>4 789 257</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 670 262	4 138 477
Årets resultat		337 159	674 770
		<u>5 007 421</u>	<u>4 813 246</u>
Summa eget kapital		<u>9 939 662</u>	<u>9 602 503</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 173 814	4 550 000
		<u>5 173 814</u>	<u>4 550 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 854 500	12 083 314
Leverantörsskulder		224 973	294 889
Skatteskulder		7 029	3 851
Fond för inre underhåll		734 361	688 708
Övriga skulder	Not 15	41 524	35 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	570 989	542 085
		<u>12 433 375</u>	<u>13 648 297</u>
Summa skulder		<u>17 607 189</u>	<u>18 198 297</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 546 852</u>	<u>27 800 800</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	337 159	674 770
Avskrivningar	799 019	766 873
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 136 178	1 441 643
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-166 930	-23 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	13 893	166 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	983 141	1 584 672
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 399 890	0
Investeringar i markanläggningar	0	27 520
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 399 890	27 520
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-605 000	-605 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-605 000	-605 000
Årets kassaflöde	-1 021 749	1 007 192
Likvida medel vid årets början *)	3 499 501	2 492 309
Likvida medel vid årets slut *)	2 477 752	3 499 501

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Ombyggnader	3,5
Markanläggning	10,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 100 868	3 905 568
	Hyror	194 361	193 704
	Elintäkter	52 022	40 960
	Övriga intäkter	48 454	21 767
	Bruttoomsättning	4 395 706	4 161 999
	Hysesbortfall	-1 950	-4 090
	Avsatt till inre fond	-108 048	-108 048
	4 285 708	4 049 862	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	437 241	464 310
	Reparationer	123 971	101 190
	El	160 317	147 854
	Uppvärmning	802 798	653 130
	Vatten	207 189	136 669
	Sophämtning	78 887	89 893
	Kabel-TV, internet	40 948	40 874
	Övriga avgifter	85 504	72 356
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 219	128 041
	Förvaltningsarvoden	142 731	137 386
	Övriga driftskostnader	88 511	78 773
	2 299 315	2 050 478	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 100	11 500
	Medlemsavgifter	29 200	29 200
	41 300	40 700	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	42 750	37 100
	Vicevärdsarvode	72 000	72 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	40 000	31 500
	Sociala kostnader	18 263	16 059
	175 513	159 159	
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	0	200
	0	200	
	Totalt	175 513	159 359
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	790 571	758 425
	Markanläggningar	8 448	8 448
	799 019	766 873	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 307 632	32 307 632
Årets investeringar	803 640	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 111 272	32 307 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 528 389	-7 769 964
Årets avskrivningar	-790 571	-758 425
Utgående avskrivningar	-9 318 960	-8 528 389
Utgående bokfört värde	23 792 312	23 779 243
Taxeringsvärde för Falkberget 23		
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	148 000	148 000
	35 148 000	35 148 000
Mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	103 000	103 000
	11 503 000	11 503 000
Taxeringsvärde totalt	46 651 000	46 651 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	84 480	112 000
Årets investeringar	0	-27 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 480	84 480
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 648	-11 200
Årets avskrivningar	-8 448	-8 448
Utgående avskrivningar	-28 096	-19 648
Bokfört värde	56 384	64 832
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	1 399 890	0
Omfört till byggnad	-803 640	0
Utgående anskaffningsvärde	596 250	0
Pågående nyanläggning avser takbyte. Beräknas färdigt 2025.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	11 525	7 088
Övriga fordringar	135 226	21 280
	146 751	28 368
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 428	107 881
	156 428	107 881

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-09-04	2025-03-04	6 mån	3,75%	1 000 000
					1 000 000
Not 13 Bankkonton					
Swedbank				73 299	46 580
				73 299	46 580
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	157215	2,60%	2025-03-30	1 337 500	1 337 500
Stadshypotek AB	213204	3,95%	2025-03-03	1 949 500	1 949 500
Stadshypotek AB	224564	4,65%	2027-09-01	3 212 500	150 000
Stadshypotek AB	258100	3,80%	2025-03-03	4 175 000	4 175 000
Stadshypotek AB	258101	3,80%	2025-03-03	3 162 500	3 162 500
Stadshypotek AB	272513	3,08%	2026-09-01	2 191 314	80 000
				16 028 314	10 854 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 173 814
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 003 314
Kortfristig del av långfristig skuld				10 854 500	12 083 314
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 605 000kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				19 383 000	19 383 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				21 900	23 610
Arbetsgivaravgifter				9 660	9 320
Mervärdesskatt				1 105	0
Övriga kortfristiga skulder				8 859	2 520
				41 524	35 450
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				45 705	31 819
Övriga upplupna kostnader				171 960	187 388
Förutbetalda hyror och avgifter				353 324	322 878
				570 989	542 085

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tranås

Lasse Olsson

Andreas Johansson

Annika Lindqvist

Håkan Pettersson

Micaela Nilsson

Kennet Gustafsson

Margareta Boltmark

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falkberget i Tranås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker 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 Falkberget i Tranås för räkenskapsåret 2024 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tranås

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Majlis Alm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LASSE OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:39:19



HÅKAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:52:03



MICAELA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:50:24



NILS TONNY KENN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:35:56



ANNIKA LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:53:38



MARGARETA BOLTMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:04:35



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 09:48:21



MAJLIS ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:55:59



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:52:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAJLIS ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 18:27:59



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:53:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.