



**HSB Brf Fållan
i Trångsund**



ÅRSREDOVISNING 2020

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. 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fällan i Trångsund

Org.nr. 769602 - 5779

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2020-03-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mikrofonen 2 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2014.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	bostäder (bostadsrätt)	3 048
1	föreningslokal	
4	mc-platser	
16	p-platser	
28	carport-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-26 På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 55 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Håkan Peterson
Johan Kedfors
Anders Pettersson
Jenny Haglund
Oscar Lagerstedt
John Wennerlund

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen består av enbart ordinarie ledamöter.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Johan Kedfors och Anders Pettersson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Rickard Ceder, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Petra Strandberg som ordförande, samt Rickard Ceder.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit John Wennerlund.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har inte haft någon studie-och fritids kommitté.

Förvaltning

Styrelsearvode, att fritt fördela inom styrelsen (ordinarie ledamöter och suppleanter) 100 % av två och ett halvt (2,5) prisbasbelopp (47 300 kr gäller för 2020) samt 750 kr/person och beviljat protokollfört möte inklusive avstämningsmöten. Arvode för styrelsen utöver ordinarie styrelsearbete 200 kr/timme. Planeras och godkännes av styrelsen.

Revisorns arvode, stämموald revisor, 3000 kr/år.

Valberedningens arvode, att fritt fördela, 1500 kr/år

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 225 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor Sverige	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Städpoolen AB	Trappstädning
Lindalens Trädgård AB	Vinterunderhåll 2020/2021
Lindalens Trädgård AB	Service mark och trädgård
P-service	Parkeringsbolag

Brf Fällan har sin del av det gemensamma trädgårdsavtalet tillsammans med Brf Hammartorp. Nytt avtal har tecknats med Lindalens Trädgård AB avseende snöröjning såväl som trädgårdsarbeten. 

Styrelsen har under året haft ett antal avstämningsmöten med förvaltningen och gemensamhetsgruppen (Brf Fällan och Brf Hammartorp). Normalt är det ett avstämningsmöte inför varje styrelsemöte. Ett antal byggmöten har också hållits angående byggnationen av våra carportar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Ett 40-tal badrum har gjorts om i fastigheten eftersom de har befunnits vara ej godkänt monterade från början. Många badrum hade sprickor i kakelplattorna varpå stora risker för fukt- och mögelskador kunde ha uppkommit. Detta är nu åtgärdat och en slutbesiktning av etapp 3:s badrum kommer att göras under våren 2021. Denna åtgärd har varit ett garantiärende och på intet sätt påverkat föreningen ekonomiskt.

Samtliga parkeringsplatser på det övre planet, förutom de 2 som är närmast fastigheten (brandsäkerhetssynpunkt) har gjorts om till carportar. Av dessa reserverades 5 platser för eldrivna bilar. Laddstationer kommer att monteras under år 2021. Det byggdes även platser för motorcyklar (4 st.) eftersom dessa inte ska stå nära huset p.g.a. att markarbetena inte håller för den tyngden som en motorcykel utgör.

Arbetet med solpaneler på fastighetens tak har ännu inte påbörjats men kostnadsförslag samt en ekonomisk belysning är gjord och nu avvaktas det offerter från några olika företag.

Samtliga utebelysningar har bytts ut mot moderna och mer energiriktiga lampor. Innegården har också fått ny belysning. Detta är ett gemensamhetsarbete med Brf Hammartorp.

Dörrarna i och karmen till dessa i den s.k. Portalen, vid miljöhuset, har tagits bort och trafik hinder (2 st. betongsuggor) har satts dit så att snabb genomfart av bl.a. cyklister har omöjliggjorts. Detta arbete är också gemensamt med Brf Hammartorp.

Dörren till miljöhuset har bytts ut pga. flertalet inbrottsförsök. Gemensamt med brf Hammartorp

Montage av inbrottsgaller har gjorts i 3 källarförråd. Det är i de förråden som har rökevakeringen som detta arbete har gjorts.

Föreningen har en underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan finns inte några större åtgärder planerade den kommande 5-årsperioden.

Föreningen har en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Hammartorp som innebär att föreningarna tillsammans är ansvariga för all mark, utom den del som respektive byggnad står på.

Värmecentralen, miljöhuset, innegården, lekplatsen, marken som P-platserna ligger på samt utomhusbelysningen har föreningarna ett gemensamt ansvar för. Kostnaderna för dessa fördelas enligt ett fördelningstal efter myndighetsbeslut. ✕

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	910	919	915	933	919
Resultat efter finansiella poster, tkr	-491	-466	-295	-190	-435
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	730	716	716	716	716
Energikostnad/m ² totalyta, kr	171	195	199	189	198
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	92	112	177	202	246
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	10 309	10 309	10 309	10 476	10 637
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 390	1 572	1 157	719	274
Soliditet %	72,8	73,0	73,4	73,0	72,0
Sparande kr/m ²	130	130	181	216	136
Räntekänslighet	14	14	14	15	15

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	88 840 000	0	1 572 400	-3 309 589	-466 100	86 636 711
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			393 000	-393 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-17 838	17 838		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-466 100	466 100	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			442 000	-442 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			0	0		
Årets resultat 2020					-490 714	
Belopp vid årets slut	88 840 000	0	2 389 562	-4 592 851	-490 714	86 145 997

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	- 4 592 851
Årets resultat	-490 714
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	-5 083 565

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	-5 083 565
-------------------------	------------

Resultaträkning	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 773 577	2 799 856	
Summa rörelseintäkter		2 773 577	2 799 856	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 672 551	-1 654 454	
Övriga externa kostnader	Not 4	-200 824	-226 037	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-225 356	-200 436	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-886 717	-845 297	
Summa rörelsekostnader		-2 985 448	-2 926 223	
Rörelseresultat		-211 871	-126 368	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		760	238	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 602	-339 970	
Summa finansiella poster		-278 842	-339 732	
Årets resultat		-490 714	-466 100	

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7, 12	116 879 852	116 611 866
Inventarier och installationer	Not 8	12 140	0
Summa materiella anläggningstillgångar		116 891 992	116 611 866

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

116 892 492 **116 612 366**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		62 436	73 281
Övriga fordringar	Not 10	1 134 425	1 764 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	165 454	174 982
Summa kortfristiga fordringar		1 362 315	2 012 844

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

1 362 315 **2 012 844**

Summa tillgångar

118 254 808 **118 625 209** *x*

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	88 840 000	88 840 000
Fond för yttre underhåll	<u>2 389 562</u>	<u>1 572 400</u>
Summa bundet eget kapital	91 229 562	90 412 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 592 851	-3 309 589
Årets resultat	<u>-490 714</u>	<u>-466 100</u>
Summa fritt eget kapital	-5 083 564	-3 775 689

Summa eget kapital

	<u>86 145 998</u>	<u>86 636 711</u>
--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>21 114 000</u>	<u>21 114 000</u>
Summa långfristiga skulder		21 114 000	21 114 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 307 000	10 307 000
Leverantörsskulder		390 751	264 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>297 059</u>	<u>302 936</u>
Summa kortfristiga skulder		10 994 810	10 874 498

Summa skulder

	<u>32 108 810</u>	<u>31 988 498</u>
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	<u>118 254 808</u>	<u>118 625 209</u>
--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-490 714	-466 100
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	886 717	845 297
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	396 003	379 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 516	-60 617
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	120 312	62 635
Kassaflöde från löpande verksamhet	528 832	381 216
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, carportar	-1 151 669	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-15 175	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 166 844	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-638 012	381 216
Likvida medel vid årets början	1 748 599	1 367 384
Likvida medel vid årets slut	1 110 587	1 748 599

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 114 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8 %/år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av stämman.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 25 513 kr.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade 15 oktober 2013 samtliga aktier i Odyssean Kappa Mark 2 AB vilken ägde fastigheten Huddinge Mikrofonen 2, för 7 648 131 kronor. HSB:s Bostadsrättsförening Fållan i Trångsund förvärvade 16 oktober 2013 fastigheten Huddinge Mikrofonen 2, av Odyssean Kappa Mark 2 AB. Bolaget Odyssean Kappa Mark 2 AB har under 2016 likviderats.

I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I årets bokslut har justering skett så att förvärvet redovisat i enlighet med detta alternativa sätt.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 7 558 000 kronor.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 1 662 760 kronor. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor. X

Not 7 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		101 435 649	101 435 649		
Årets investering byggnader		1 151 669	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		19 825 351	19 825 351		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		122 412 669	121 261 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 649 134	-3 803 837		
Årets avskrivningar byggnader		-883 682	-845 297		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 532 817	-4 649 134		
Utgående bokfört värde					
Bokförda värden byggnader		97 054 501	96 786 515		
Bokförda värden mark		19 825 351	19 825 351		
Fastighetsbeteckning: Mikrofonen 2					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	42 000 000	10 400 000	52 400 000	52 400 000
		42 000 000	10 400 000	52 400 000	52 400 000
Not 8 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		11 112	11 112		
Årets investeringar		15 175	0		
Utgående anskaffningsvärden		26 287	11 112		
Ingående avskrivningar		-11 112	-11 112		
Årets avskrivningar		-3 035	0		
Utgående avskrivningar		-14 147	-11 112		
Utgående bokfört värde		12 140	0		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 10 Övriga fordringar					
Avräkning HSB		1 110 587	1 748 599		
Skattekonto		406	406		
Övriga fordringar		23 432	15 575		
		1 134 425	1 764 580		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 454	174 982		
		165 454	174 982		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,11%	2021-08-28	10 307 000	0
SEB		0,52%	2022-08-28	10 807 000	0
Svenska Handelsbanken AB		0,60%	2023-09-01	10 307 000	0
				31 421 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 114 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckning				32 421 000	32 421 000
Obelånade pantbrev				0	0
Summa ställda säkerheter				32 421 000	32 421 000



HSB - ägarföreningens år

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 202	65 559
Upplupna räntekostnader	6 102	1 675
Förutbetalda årsavgifter och hyror	212 647	235 702
	<u>295 951</u>	<u>302 936</u>

Not 14 Eventualförpliktelser

Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av vikt finns att notera.

Trångsund

22/3

2021

Anders Pettersson

Håkan Petersson

Jenny Haglund

Johan Kedfors

John Wennerlund

Oscar Lagerstedt

Rickard Ceder
Revisor vald av föreningsstämman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-08
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fällan i Trångsund för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fållan i Trångsund för räkenskapsåret 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla att enligt bostadsrättslagen ska en föreningsstämma besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Detta har inte beaktats vid förändring av parkeringsplatser och uppförande av carportar. Granskningen har inte visat att detta medfört en skada för föreningen

Trångsund den 8/4 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rickard Ceder
Av föreningen vald revisor

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 avgiftsfordringar, 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 med mark och byggnader.

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 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 säkerställer 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

