



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF FALKBERGET



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.

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.

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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås

Org. nr. 726500-0286

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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		9 st		115 m ²
Garage		21		
P-platser		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:

- Stambyte (2009-2011)
- Entrépartier är utbytta (2011)
- Takbeklädnad över balkonger (2011)
- Fönsterbyte (2013)
- Tilläggsisolering av vindar (2014)
- Byte av tvättstugeutrustning (2015)
- Nytt låssystem (2016)
- Färdigställt trädgård (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Färdigställt fasad- och balkongrenovering

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av hissar och ventilation
- Byte till rörelsestyrd trapphusbelysning

Aktiviteter

Inga aktiviteter har genomförts under året.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att låta avgifterna vara oförändrade.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 657 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.



HSB - där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal Lagerqvist Trädgårdsservice AB, Ladda för liv (städ)
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Avtal med Bravida, Midroc, Assa Abloy (entréer) samt Nordisk Hiss
- Kabel-TV Com Hem

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 32 (34) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 111 (111) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bo Eriksson	ordförande
Lasse Olsson	vice ordförande
Håkan Pettersson	sekreterare
Linda Johansson	ledamot
Ann-Kathrin Nilsson	ledamot
Andreas Johansson	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta
Johannes Liljegren	suppleant
Kelima Gazic	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Pettersson, Bo Eriksson och Lasse Olsson samt suppleanten Johannes Liljegren.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Pettersson, Bo Ericsson, Ann-Kathrin Nilsson och Lars Ohlsson, två i förening.

Vicevärd har varit Håkan Pettersson.

Revisor har varit Anna Wigling med Margaret Dalheim som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Bo Ericsson med Lars Ohlsson som suppleant. Valberedning har varit Annika Lindqvist, sammankallande.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 242	3 844	3 670	3 651	3 453
Res. efter finansiella poster, tkr	-722	1 373	1 320	1 044	-120
Soliditet, %	28	42	38	33	28
Balansomslutning, tkr	28 975	20 641	19 458	18 402	17 606
Eget kapital, tkr	8 004	8 726	7 353	6 033	4 989
Taxeringsvärde, tkr	34 241	27 637	27 637	27 637	25 166
- varav byggnad, tkr	24 944	21 151	21 151	21 151	19 966
Underhållsfond tkr	4 839	6 675	4 802	3 800	3 948
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	657	657	626	626	596
Långfristig Bankskuld kr/m ²	3 260	1 811	1 846	1 894	1 945
Räntekostnader kr/m ²	34	23	26	28	52
Belåningsgrad, %	54	38	39	40	45

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	747 573	0	6 674 706	-69 472	1 373 271
Resultatdisp enl stämmobeslut -18				1 373 271	-1 373 271
				1 303 799	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			326 000	-326 000	
Ianspråk från yttre underhåll -19			-2 161 752	2 161 752	
Årets resultat					-722 183
Belopp vid årets slut	747 573	0	4 838 954	3 139 551	-722 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 139 551
Årets resultat	-722 183
	<u>2 417 368</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 417 368</u>
	2 417 368

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 838 954 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 241 685	3 844 375
Summa rörelsens intäkter		4 241 685	3 844 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 760 904	-1 770 114
Periodiskt underhåll		-2 161 752	-135 225
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 850	-38 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-144 929	-122 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-677 070	-293 737
Summa rörelsens kostnader		-4 783 505	-2 359 208
Rörelseresultat		-541 820	1 485 167
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 636	16 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 998	-128 868
Summa finansiella poster		-180 362	-111 896
Årets resultat		-722 183	1 373 271
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-722 183	1 373 271
Reservering till fond för yttre underhåll		-326 000	700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		2 161 752	135 225
Resultat efter fondförändring		1 113 569	808 496

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	24 762 589	13 939 659
Mark		320 475	320 475
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	95 775
		<u>25 083 064</u>	<u>14 355 909</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 25 083 564 14 356 409

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 163	8 722
Avräkningskonto HSB Göta		3 585 640	1 019 502
Övriga fordringar	Not 9	24 004	43 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	82 721	66 307
		<u>3 693 528</u>	<u>1 138 375</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar 0 5 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank 197 477 146 567
197 477 146 567

Summa omsättningstillgångar 3 891 005 6 284 942

Summa tillgångar**28 974 569 20 641 351**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

747 573

747 573

Fond för yttre underhåll

4 838 954

6 674 706

5 586 5277 422 279*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 139 551

-69 472

Årets resultat

-722 183

1 373 271

2 417 3681 303 799

Summa eget kapital

8 003 8958 726 078**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

18 448 31410 245 814

18 448 314

10 245 814

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

605 000

225 000

Leverantörsskulder

397 419

361 843

Fond för Inre underhåll

516 575

676 286

Övriga skulder

Not 12

35 441

33 828

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

967 925

372 503

2 522 3601 669 460

Summa skulder

20 970 67411 915 274**Summa eget kapital och skulder****28 974 569****20 641 351**

ed

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 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 anskaffningsvärdet 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	1,5
Ombyggnader	3,3

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

cd



Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

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	3 719 568	3 719 568
	Hyror	175 509	188 517
	Elintäkter	28 077	26 030
	Övriga intäkter*	430 701	20 112
	Bruttoomsättning	4 353 855	3 954 227
	Hysesbortfall	-4 123	-1 804
	Avsatt till inre fond	-108 048	-108 048
	*Ökning mot föregående år avser fakturering av markiser till bostadsrättshavare och ska ses som en intäkt av engångskaraktär	4 241 685	3 844 375
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	339 976	332 959
	Reparationer	90 695	122 418
	El	142 382	141 874
	Uppvärmning	582 058	578 537
	Vatten	140 212	141 498
	Sophämtning	67 398	79 083
	Kabel-TV, internet	40 866	40 841
	Övriga avgifter	42 076	35 325
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 410	84 570
	Förvaltningsarvoden	139 257	128 239
	Övriga driftskostnader	71 574	84 770
		1 760 904	1 770 114
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 650	8 900
	Medlemsavgifter	29 200	29 200
		38 850	38 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 300	29 200
	Vicevärdarvode	56 665	51 996
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	25 250	20 850
	Sociala kostnader	17 514	17 786
		144 729	121 832
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
	Totalt	144 929	122 032
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	677 070	293 737
		677 070	293 737

ce



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2084

1965

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

19 529 340

19 529 340

Årets investeringar

11 500 000

0

Årets försäljning/ utrangering

-518 353

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

30 510 987

19 529 340

Ingående ackumulerade avskrivningar

-5 589 681

-5 295 944

Årets avskrivningar

-677 070

-293 737

Årets försäljning/utrangering

518 353

0

Utgående avskrivningar

-5 748 398

-5 589 681

Utgående bokfört värde**24 762 589****13 939 659**

Taxeringsvärde för Falkberget 23

Byggnad - bostäder

24 800 000

21 000 000

Byggnad - lokaler

144 000

151 000

24 944 000

21 151 000

Mark - bostäder

9 200 000

6 400 000

Mark - lokaler

97 000

86 000

9 297 000

6 486 000

Taxeringsvärde totalt

34 241 000

27 637 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde

95 775

0

Årets investering

-95 775

95 775

Utgående anskaffningsvärde

0

95 775

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran

19 780

39 620

Skattekonto

2 224

2 224

Övriga fordringar

2 000

2 000

24 004

43 844

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 721

66 307

82 721

66 307



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	05-135968-24679	1,38%	2023-06-01	2 074 500	25 000
Stadshypotek	05-135968-26379	1,25%	2024-06-01	4 925 000	150 000
Stadshypotek	05-135968-36285	1,20%	2023-09-01	3 962 500	150 000
Stadshypotek	05-135968-865160	1,41%	2024-06-01	3 912 500	150 000
Stadshypotek	05-135968-906354	1,76%	2022-03-30	1 587 500	50 000
Stadshypotek	05-135968-984639	1,30%	2021-09-01	2 591 314	80 000
				19 053 314	605 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

18 448 314

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 028 314

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

605 000**225 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttaga pantbrev i fastighet

19 383 000

12 523 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	22 907	17 539
Arbetsgivaravgifter	10 099	9 991
Övriga kortfristiga skulder	2 435	6 298
	35 441	33 828

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 457	5 158
Övriga upplupna kostnader	675 014	86 370
Förutbetalda hyror och avgifter	278 454	280 975
	967 925	372 503




Noter

2019-12-31 2018-12-31

Tranås 1013 2020


Andreas Johansson


Linda Johansson

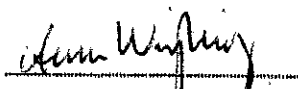

Ann-Kathrin Nilsson

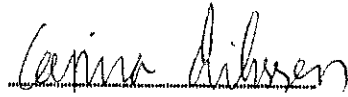
 
Bo Eriksson Håkan Pettersson


Lasse Ohlson


Margareta Boltmark

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 10 avgivits beträffande denna årsredovisning


Anna Wigling
Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson
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 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Falkberget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

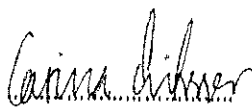
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Tranås den 10/3 2020



Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anna Wigling

Av föreningen vald revisor