



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF FALKBERGET

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 Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås

Org. nr. 726500-0286

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

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. 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



HSB - där möjligheterna bor

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)
- Färdigställt fasad- och balkongrenovering (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Byte av hissar
- Ny ventilation
- Rörelsestyrd trapphusbelysning

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Renovering av bastu
- Målning av trapphus
- Byte av styrning för värme
- Ny takpapp
- Byte av lägenhetsdörrar

Aktiviteter

Inga aktiviteter har genomförts under året.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2018-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 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.

Medlemsinformation

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

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 Håkan Fasth Rör AB, Midroc, Assa Abloy (entréer) samt Nordisk Hiss
- Kabel-TV Com Hem

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. På stämman deltog 24 (32) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 109 (109) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Kathrin Nilsson, Linda Johansson och Andreas Johansson samt suppleanten Kelima Gazic.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Pettersson, Lasse Olsson, Ann-Kathrin Nilsson och Andreas Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Håkan Pettersson.

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

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



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 879	4 242	3 844	3 670	3 651
Res. efter finansiella poster, tkr	246	-722	1 373	1 320	1 044
Soliditet, %	30	28	42	38	33
Balansomslutning, tkr	27 904	28 975	20 641	19 458	18 402
Eget kapital, tkr	8 250	8 004	8 726	7 353	6 033
Taxeringsvärde, tkr	34 241	34 241	27 637	27 637	27 637
- varav byggnad, tkr	24 944	24 944	21 151	21 151	21 151
Underhållsfond tkr	4 453	4 839	6 675	4 802	3 800
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	657	657	657	626	626
Bankskuld kr/m ²	3 260	3 260	1 811	1 846	1 894
Räntekostnader kr/m ²	44	34	23	26	28
Belåningsgrad, %	54	54	38	39	40

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	747 573	0	4 838 954	3 139 551	-722 183
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	-722 183	722 183
				<u>2 417 368</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			242 000	-242 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-628 424	628 424	
Årets resultat					246 303
Belopp vid årets slut	747 573	0	4 452 530	2 803 792	246 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 803 792
Årets resultat	<u>246 303</u>
	3 050 095

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>3 050 095</u>
	3 050 095

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 452 530 kr.

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



Resultaträkning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 1 3 879 409	4 241 685
Summa rörelsens intäkter	<u>3 879 409</u>	<u>4 241 685</u>
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 2 -1 850 001	-1 760 904
Periodiskt underhåll	-628 424	-2 161 752
Övriga externa kostnader	Not 3 -38 610	-38 850
Personalkostnader och arvoden	Not 4 -157 318	-144 929
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5 -712 057	-677 070
Summa rörelsens kostnader	<u>-3 386 410</u>	<u>-4 783 505</u>
Rörelseresultat	492 999	-541 820
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 670	11 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-250 366</u>	<u>-191 998</u>
Summa finansiella poster	<u>-246 696</u>	<u>-180 362</u>
Årets resultat	246 303	-722 183

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 11 Not 6

26 054 518

24 762 589

Mark

320 475

320 475

26 374 99325 083 064*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7

500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

26 375 49325 083 564**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 383

1 163

Avräkningskonto HSB Göta

1 447 433

3 585 640

Övriga fordringar

Not 8

24 492

24 004

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

16 973

82 721

1 490 2813 693 528*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 10

38 059

197 477

38 059197 477

Summa omsättningstillgångar

1 528 3403 891 005**Summa tillgångar****27 903 833****28 974 569**

EP

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

747 573

747 573

Fond för yttre underhåll

4 452 530

4 838 954

5 200 1035 586 527*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 803 792

3 139 551

Årets resultat

246 303

-722 183

3 050 0952 417 368

Summa eget kapital

8 250 1988 003 895**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

15 412 00018 448 314

15 412 000

18 448 314

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

3 036 314

605 000

Leverantörsskulder

210 196

397 419

Fond för inre underhåll

516 238

516 575

Övriga skulder

Not 12

34 179

35 441

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

444 708967 925

4 241 635

2 522 360

Summa skulder

19 653 63520 970 674**Summa eget kapital och skulder****27 903 833****28 974 569**

EP

**Noter****2020-01-01** **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	1,55
Ombyggnader	3,10

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/Fastighetskatt

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 1 429 kronor per lägenhet.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 349 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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.

EP



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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
	Hyror	166 938
	Elintäkter	23 272
	Övriga intäkter	80 466
	Bruttoomsättning	3 990 244
	Hyresbortfall	-2 788
	Avsatt till inre fond	-108 048
	3 879 409	4 241 685
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	356 420
	Reparationer	113 457
	El	133 431
	Uppvärmning	605 404
	Vatten	157 558
	Sophämtning	80 155
	Kabel-TV, internet	40 879
	Övriga avgifter	52 365
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 410
	Förvaltningsarvoden	131 465
	Övriga driftskostnader	74 458
	1 850 001	1 760 904
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	9 410
	Medlemsavgifter	29 200
	38 610	38 850
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	38 450
	Vicevärdsarvode	67 000
	Revisorsarvode	2 500
	Löner och andra ersättningar	29 000
	Sociala kostnader	17 168
	154 118	144 729
	Övriga anställda	
	Löner och ersättningar	3 000
	Sociala kostnader	200
	3 200	200
	Totalt	157 318
	157 318	144 929
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	712 057
	712 057	677 070
	712 057	677 070



Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	30 510 987	19 529 340
Årets investeringar	2 003 986	11 500 000
Årets försäljning/ utrangering	-207 341	-518 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 307 632</u>	<u>30 510 987</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 748 398	-5 589 681
Årets avskrivningar	-712 057	-677 070
Årets försäljning/utrangering	207 341	518 353
Utgående avskrivningar	<u>-6 253 114</u>	<u>-5 748 398</u>
Utgående bokfört värde	26 054 518	24 762 589
Taxeringsvärde för Falkberget 23		
Byggnad - bostäder	24 800 000	24 800 000
Byggnad - lokaler	144 000	144 000
	<u>24 944 000</u>	<u>24 944 000</u>
Mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
Mark - lokaler	97 000	97 000
	<u>9 297 000</u>	<u>9 297 000</u>
Taxeringsvärde totalt	34 241 000	34 241 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattefordran	19 780	19 780
Skattekonto	2 712	2 224
Övriga fordringar	2 000	2 000
	<u>24 492</u>	<u>24 004</u>
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 973	82 721
	<u>16 973</u>	<u>82 721</u>
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank	38 059	197 477
	<u>38 059</u>	<u>197 477</u>

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	24679	1,38%	2023-06-01	2 049 500	25 000
Stadshypotek AB	24680	1,41%	2024-06-01	3 762 500	150 000
Stadshypotek AB	26379	1,25%	2024-06-01	4 775 000	150 000
Stadshypotek AB	36285	1,20%	2023-09-01	3 812 500	150 000
Stadshypotek AB	906354	1,76%	2022-03-30	1 537 500	50 000
Stadshypotek AB	984639	1,30%	2021-09-01	2 511 314	2 511 314
				18 448 314	3 036 314

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

15 412 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

15 423 314

Kortfristig del av långfristig skuld

3 036 314**605 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

19 383 000

19 383 000

Varav obelånade

0

0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

23 540

22 907

Arbetsgivaravgifter

10 639

10 099

Övriga kortfristiga skulder

0

2 435

34 179**35 441****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

13 297

14 457

Övriga upplupna kostnader

85 191

675 014

Förutbetalda hyror och avgifter

346 220

278 454

444 708**967 925**




Noter

2020-12-31

2019-12-31

Tranås 2014 2021


Lasse Ohlson


Linda Johansson


Andreas Johansson


Håkan Pettersson


Johannes Liljegren


Ann-Kathrin Nilsson


Margareta Boltmark

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 27 avgivits beträffande denna årsredovisning



Anna Wigling
Av föreningen vald revisor



Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falkberget för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 revisionssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en

väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Falkberget för år 2020 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 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, viktiga 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.

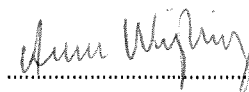
Tranås den 20/4 2021



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

23/4 2021



Anna Wigling

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.

