



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Falken i Vänersborg

Org. nummer 762500-0547



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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar 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 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 Brf Falken i Vänersborg

Org nr 762500-0489

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 61:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019. Energideklaration är beställd år 2029.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes 2020. Nästa besiktning skall ske enligt 3 års fastställd intervall år 2023 (föreningslokal) samt 6 års fastställd intervall 2026 (lägenheter). Imkanalrensning gjordes 2014.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar via Söderberg & Partner. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter Lärkträdet 17, 28 och 29 är belägna på adresserna Nygatan 16 A-B, 18 A-C och 20 A-B i Vänersborg. Husen färdigställdes år 1961-62 och 1999 genomfördes en stamreovering. Den totala bostadsytan uppgår till 4 731 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	6
2	22
3	33
4	9
Totalt	70

I föreningen finns även 1 st lokal samt 10 st garage. *M*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av elmätare 70 styck.

Årets kostnad för underhåll och löpande reparationer uppgick till 406 263 kr.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes under året. Föreningen har egen underhållsplan, som senast uppdaterades under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av yttertak 18 huset, målning av fönsterbleck, byta elinstallation i källare 18 huset.

Väsentliga händelser under året

Inköp av två tvättmaskiner 16 B och 20 B, inköp av två hjärtstartare, duvsanerat, lagning av källartrappa 20 B samt lagat sprickor/fogar i fasaden.

Aktiviteter

Städdagar april och oktober med container. Julträff i föreningen hölls den 7 december.

Ekonomi

I januari 2021 höjdes årsavgifterna med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 746 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 839 878 kr. På lån nr 430486 har gjorts en extra amortering med 500 000 kr. Lånet är nu på 1 410 000 kr med räntan 1,37 % och amortering 10 000 kr per år.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022. I samband med fastställandet av budget beslutades om en höjning av årsavgifterna med 2 % från och med den 1 januari 2022. Efter en avsättning till yttre fond med 980 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 490 000 kr, blir budgeterat resultat -29 032 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband
- Kone avseende hisservice
- Infometric avseende elmätning
- Nordiq avseende värmereglering
- Spikbussen avseende jourservice
- Kiwa avseende hissbesiktningar
- Anticimex avseende måssanering.
- Vattenfall avseende leverans av el



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar (föregående år 87) varav 84 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 10 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 maj 2021. I stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar. En röstberättigad medlem räknas per bostadsrätt.

Styrelsen samt suppleanter

Inga-Lill Berg	Ordförande
Göran Stenman	Sekreterare
Elisabeth Lindkvist	Ledamot
Per Moberg	Ledamot
Morgan Larsson	Suppleant
Maria Erikson	Ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Inga-Lill Berg, Per Moberg samt Morgan Larsson. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Inga-Lill Berg och Göran Stenman.

Vicevärd

Vakant.

Revisor

Revisor har varit Thomas Essljung med Birgitta Stenberg som suppleant, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Inga-Lill Berg med Göran Stenman som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Ann-Marie Olsson (sammankallande) samt Barbro Ramm.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare samt brandskyddsansvarig har varit Morgan Larsson och Per Moberg.

Studie- och fritidsverksamhet

Per Moberg har varit Studieorganisatör.

Underhållsplansansvarig

Underhållsplansansvarig har varit Morgan Larsson. *M*



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	4 012	3 936	3 786	3 755	3 711
Resultat efter finansiella poster tkr	755	821	-213	-63	44
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	746	724	703	689	682
Fond för yttre underhåll tkr	1 007	461	179	443	671
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	22	17	12	12	12

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även 14 not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	269 235	0	460 517	850 483	821 211
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	821 211	-821 211
Reservering till yttre fond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-353 250	353 250	
Årets resultat					754 858
Belopp vid årets slut	269 235	0	1 007 267	1 124 945	754 858



Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	1 671 695
Årets resultat	754 858
Reservering till fond för yttre underhåll	- 900 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>353 250</u>
Till stämmans förfogande	1 879 803

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 879 803
--------------------------------	------------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	754 858
Avsättning till underhållsfond	- 900 000
Disposition underhållsfond	<u>353 250</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-546 750

Resultat efter fondförändring	208 108 <i>m</i>
--------------------------------------	-------------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0489

HSB Brf Falken i Vänersborg

Org nr 762500-0489

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 011 750	3 936 338
Summa rörelseintäkter		4 011 750	3 936 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 361 808	-2 231 096
Övriga externa kostnader	Not 3	-188 215	-181 632
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-74 030	-60 065
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-525 250	-525 250
Summa rörelsekostnader		-3 149 303	-2 998 043
Rörelseresultat		862 447	938 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 766	1 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 355	-118 542
Summa finansiella poster		-107 589	-117 084
Resultat efter finansiella poster		754 858	821 211
Resultat före skatt		754 858	821 211
Årets resultat		754 858	821 211

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 6	9 900 940	10 426 190
Inventarier och installationer	Not 7	29 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 930 565	10 426 190

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**9 931 065** **10 426 690****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 766	385
Övriga fordringar	Not 9	4 087 452	3 551 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	89 364	98 268
Summa kortfristiga fordringar		4 180 581	3 649 837

*Kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar****4 180 581** **3 649 837****Summa tillgångar****14 111 646** **14 076 527**

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

269 235

269 235

Fond för yttre underhåll

1 007 267

460 517

Summa bundet eget kapital

1 276 502

729 752

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 124 945

850 483

Årets resultat

754 858

821 211

Summa fritt eget kapital

1 879 803

1 671 695

Summa eget kapital

Not 11

3 156 305**2 401 447****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

6 078 207

8 429 878

Summa långfristiga skulder

6 078 207

8 429 878

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 761 671

2 481 828

Leverantörsskulder

567 617

243 771

Skatteskulder

19 593

10 160

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

317

317

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

527 938

509 127

Summa kortfristiga skulder

4 877 135

3 245 202

Summa skulder**10 955 342****11 675 080****Summa eget kapital och skulder****14 111 646****14 076 527** *m*

**Kassaflödesanalys****2021-01-01****2020-01-01****2021-12-31****2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	754 858	821 211
Avskrivningar	525 250	525 250
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 280 108</u>	<u>1 346 461</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 523	46 793
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	352 090	179 449
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 659 721</u>	<u>1 572 703</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 071 828	-569 828
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 071 828</u>	<u>-569 828</u>

Årets kassaflöde**587 893** **1 002 875****Likvida medel vid årets början****3 508 090** **2 505 214****Likvida medel vid årets slut****4 095 983** **3 508 090** *m*

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Nordvästra Götaland in i de likvida medlen.

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

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 19 år. Återstående nyttjandeperiod på fastigheten är 19 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,3 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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 3 926 054 kr.

Noter

Not 1	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 527 868	3 425 076
	Hysesintäkt garage och bilplatser	60 600	58 200
	Hysesintäkt övrigt	10 500	5 700
	Årsavgift el	165 005	148 665
	Övriga intäkter i verksamheten	240 600	240 540
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 376	1 379
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 801	56 778
		4 011 750	3 936 338

Not 2	Driftskostnader		
	Reparationer	-53 013	-38 438
	El	-262 127	-178 293
	Uppvärmning	-616 725	-551 897
	Vatten	-161 894	-147 418
	Renhållning	-89 898	-82 004
	TV, bredband, iptelefoni	-179 964	-179 954
	Serviceavtal	-145 415	-144 687
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-336 501	-333 429
	Försäkringar	-40 671	-39 874
	Fastighetsskatt	-104 220	-102 120
	Periodiskt underhåll	-353 250	-418 044
	Ovriga driftskostnader	-18 130	-14 937
		-2 361 808	-2 231 096
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-353 250	-418 044
		-353 250	-418 044

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 250	-10 050
	Förvaltningskostnader	-129 562	-125 878
	Konsulter	-8 651	-2 813
	Förbrukningsinventarier	-6 964	-11 223
	Medlemsavgifter HSB	-32 788	-31 668
		-188 215	-181 632

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-41 600	-45 044
	Vicevärdsarvode	300	0
	Ovriga arvoden	-12 300	-4 250
	Ovriga personalkostnader	-5 571	-2 355
	Revisionsarvode	-2 000	-1 668
	Sociala avgifter	-11 359	-6 748
	Utbildning	-1 500	0
		-74 030	-60 065

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-516 250	-516 250
	Markanläggningar	-9 000	-9 000
	Summa avskrivningar	-525 250	-525 250

Not 6 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 431 841	22 431 841
Ingående anskaffningsvärde mark	311 840	311 840
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	180 000	180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 923 681	22 923 681

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 443 491	-11 927 241
Årets avskrivningar byggnader	-516 250	-516 250
Ingående avskrivningar markanläggningar	-54 000	-45 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 000	-9 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 022 741	-12 497 491

Utgående bokfört värde 9 900 940 10 426 190

Bokförda värden byggnader	9 472 100	9 988 350
Bokförda värden mark	311 840	311 840
Bokförda värden markanläggningar	117 000	126 000

Fastighetsbeteckning: Lärkträdet 17, 28 och 29

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	31 000 000	11 800 000	42 800 000	42 800 000
Lokaler		209 000		209 000	209 000
		31 209 000	11 800 000	43 009 000	43 009 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 7 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	124 385	94 760
Utgående anskaffningsvärden	124 385	94 760

Ingående avskrivningar	-94 760	-94 760
Utgående avskrivningar	-94 760	-94 760

Utgående bokfört värde 29 625 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

Avräkning HSB	4 066 358	3 508 090
Skattekonto	21 094	43 094
	4 087 452	3 551 184

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 364	98 268
	89 364	98 268



HSB - där möjligheterna bor

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	269 235	0	460 517	850 483	821 211
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	821 211	-821 211
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			900 000	-900 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-353 250	353 250	
Årets Resultat					754 858
Belopp vid årets utgång	269 235	0	1 007 267	1 124 945	754 858

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,00%	2027-09-30	1 458 376	116 256
Stadshypotek AB		1,01%	2022-12-01	891 996	25 488
Stadshypotek AB		1,01%	2022-12-01	1 415 200	40 436
Stadshypotek AB		1,07%	2022-12-30	1 228 571	300 000
Stadshypotek AB		1,08%	2023-01-30	1 090 810	12 648
Stadshypotek AB		1,00%	2024-12-01	2 344 925	67 000
Stadshypotek AB		1,37%	2026-12-30	1 410 000	30 000
				9 839 878	591 828

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 078 207
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 367 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 880 738
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	15 551 000	15 551 000
Summa ställda säkerheter	15 551 000	15 551 000

m



HSB - för möbelskjutsbolaget

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond

317

317

317

317

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

8 837

12 872

Förutbetalda årsavgifter och hyror

333 304

317 124

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

185 797

179 131

527 938

509 127

Vänersborg 22/3 2022

Elisabeth Lindkvist

Göran Stenman

Per Moberg

Inga-Lill Berg

Maria Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- 03-22

Thomas Essljung
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Susanne Andersson

29/3-22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Falken i Vänersborg, org.nr. 762500-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Falken i Vänersborg för räkenskapsåret 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Falken i Vänersborg för räkenskapsåret 2021 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, medelförvaltningen 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.

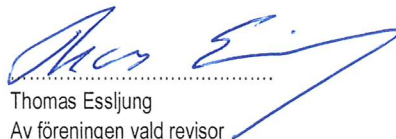
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 av 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.

Vänersborg den 29/3 2022


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Thomas Essljung
Av föreningen vald revisor