



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Falken i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Falken i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0489 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärkträdet 17, 28 och 29	1961-01-01	1961-1962

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	förråd	34
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 732
10	garageplatser	150
Totalt 83 objekt		4 916

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 22 st 2 rok, 33 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Stenman	Ordförande	2022-05-18
Elisabeth Lindkvist	Ledamot	2019-06-10
Lars Svensson	Ledamot	2022-05-18
Maria Eriksson	Ledamot	2021-06-02
Per Moberg	Ledamot	2020-06-24
Morgan Larsson	Suppleant	2012-07-20
Tomas Mårtensson	Suppleant	2024-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Stenman och Elisabeth Lindkvist.

Firman tecknas två i förening av Göran Stenman och Per Moberg.

Revisorer har varit: Thomas Essljung med Birgitta Stenberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann Mari Olsson (ordförande) och Barbro Ramm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en enkel underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har styrelsen hållit sex styrelsemöten. Ett välbesökt årsmöte, där vi som vanligt bjöds på Bettans goda mat, hölls den 22 maj.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och styrelsen har genomfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen.

Under året har den sista etappen avseende takbytet på 18-huset utförts. Arbetena har av allt att döma gått bra. Arbetena för takbyte har kunnat genomföras utan nya lån. Styrelsen har vidare beslutat att taket på 20B-huset om möjligt ska bytas under 2025.

Efter önskemål från föreningsmedlemmar höll styrelsen den 19 februari ett informationsmöte avseende den 5G-mobilmast som planeras att installeras på taket på 20B-huset. Nuvarande besked är att masten inte kommer att komma på plats förrän våren 2026.

Under året har hållits info- och utbildningsträff avseende handhavandet av de hjärtstartare som installerats i föreningens byggnader (uppgång 16 A och 20A).

Föreningen har under året köpt in en av grill som under säsong har varit placerad vid pergolan bredvid miljörummet. Grillen får fritt användas av medlemmarna.

Det har varit vissa problem med några av våra hissar. Problemen är nu åtgärdade och återkommer förhoppningsvis inte (vi har serviceavtal med KONE). Vi har framfört till KONE att det är alldeles för många problem med hissarna samt att de får se till att ha reservdelar hemma.

Natten till den 14 december brann det i en av behållarna för kartong i vårt miljöhus. branden var sannolikt anlagd. Tack vara rådigt ingripande av boende kunde branden begränsas till behållaren.

Städdagar med en container för grovsopor på gården har hållits den 25 april och den 9 oktober. Föreningens julfiranden hölls den 11 december.

Föreningsstämma antog nya stadgar (HSB:s normalstadgar) vid årsstämman 2023 respektive 2024. Föreningsstämman måste anta "HSB stadgar med anpassning" p g a lagändringar gällande nyckeltal, då det måste finnas stöd i stadgarna för balkongavgiften.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte utfördes 1999.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Taket på 20-huset ska bytas med början 2025. Andra åtgärder som planeras senare under perioden är byte av lägenhetsdörrar och lås samt byte av tak på 16-huset.

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.
- Net4Mobility HB avseende kommunikationsantenn.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	334	402	334	345	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 595	1 631	1 756	2 080	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 657	1 696	1 756	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	242	205	234	220	0
Årsavgifter, kr/kvm	924	902	761	746	724
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	914	891	881	848	0
Nettoomsättning, tkr	4 494	4 382	4 167	4 012	3 936
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	-763	-108	755	821
Soliditet, %	22	21	25	22	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	269 235	0	0	269 235
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	269 235	0	0	269 235
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 778 573	-762 553	0	2 016 020
Årets resultat, kr	-762 553	762 553	139 559	139 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 016 020	0	139 559	2 155 579
S:a eget kapital, kr	2 285 255	0	139 559	2 424 814

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 940 000 kr samt ianspråktagande skett med 940 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 016 020
Årets resultat, kr	139 559
Reservation till underhållsfond, kr	-940 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	940 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 155 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 155 579

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 493 578	4 381 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 394	80 470
Summa Rörelseintäkter		4 499 972	4 462 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 438 660	-4 220 208
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 565	-212 796
Personalkostnader	Not 6	-92 638	-72 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-531 434	-531 434
Summa Rörelsekostnader		-4 166 296	-5 036 843
Rörelseresultat		333 676	-574 659
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 160	2 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 276	-190 735
Summa Finansiella poster		-194 116	-187 894
Resultat efter finansiella poster		139 559	-762 553
Resultat före skatt		139 559	-762 553
Årets resultat		139 559	-762 553

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 324 672	8 850 181
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	11 850	17 775
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 336 522	8 867 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		8 337 022	8 868 456

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 052 231	2 185 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	110 279	92 517
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 162 569	2 277 775
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		400 000	0
Summa Omsättningstillgångar		2 562 569	2 277 775
Summa Tillgångar		10 899 591	11 146 231

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	269 235	269 235
Summa Bundet eget kapital	269 235	269 235

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 016 020	2 778 573
Årets resultat	139 559	-762 553
Summa Fritt eget kapital	2 155 579	2 016 020

Summa Eget kapital	2 424 814	2 285 255
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 553 352	2 609 608
Summa Långfristiga skulder		2 553 352	2 609 608

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 285 510	5 415 594
Leverantörsskulder		68 229	428 061
Skatteskulder		11 297	8 427
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 000	20 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	546 389	378 789
Summa Kortfristiga skulder		5 921 424	6 251 368

Summa Skulder		8 474 776	8 860 976
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 899 591	11 146 231
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	333 676	-574 659
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	531 434	531 434
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	531 434	531 434
Erhållen ränta	11 160	2 841
Erlagd ränta	-207 818	-190 735
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	668 451	-231 118
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 958	-2 029
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-197 317	29 670
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-220 276	27 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 176	-203 478
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-186 340	-337 596
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-186 340	-337 596
Årets kassaflöde	261 836	-541 074
Likvida medel vid årets början	2 169 906	2 710 980
Likvida medel vid årets slut	2 431 742	2 169 906



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 78 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 19 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3926 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 929 544	3 760 428
	Årsavgift balkong	239 760	239 760
	Hyror garage och parkeringsplatser	67 500	64 620
	Årsavgift el	204 958	263 129
	Hyror övrigt	46 848	30 918
	Övriga primära intäkter	7 520	22 859
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 496 130	4 381 714
	Avgiftsbortfall	-32	0
	Hysesbortfall	-2 520	0
	<i>Summa</i>	-2 552	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 493 578	4 381 714
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 310	0
	Övriga sekundära intäkter	3 084	80 470
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 394	80 470
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-566 496	-129 355
	Snö och halk-bekämpning	-6 590	0
	Reparationer	-161 317	-99 862
	Planerat underhåll	-970 454	-2 209 128
	El	-221 136	-211 609
	Uppvärmning	-755 964	-621 529
	Vatten	-212 260	-176 321
	Sophämtning	-78 442	-85 803
	Fastighetsförsäkring	-49 579	-46 120
	Kabel-TV och bredband	-155 123	-162 093
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 380	-113 510
	Förvaltningsavtalskostnader	-144 918	-361 676
	Övriga driftkostnader	0	-3 204
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 438 660	-4 220 210

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 668	-6 994
	Administrationskostnader	-1 172	0
	Extern revision	-14 375	-11 000
	Konsultkostnader	-14 401	-12 564
	Medlemsavgifter	-36 474	-34 858
	Föreningsverksamhet	-12 664	-9 233
	Övriga förvaltningskostnader	-8 811	-138 146
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 565	-212 795
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 800	-53 600
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-4 500	-5 250
	Sociala avgifter	-15 963	-11 555
	Övriga personalkostnader	-9 375	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-92 638	-72 405
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-516 509	-516 509
	Avskrivning på markanläggning	-9 000	-9 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 925	-5 925
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-531 434	-531 434

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 431 841	22 431 841
	Ingående anskaffningsvärde mark	311 840	311 840
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	180 000	180 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 923 681	22 923 681
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 073 500	-13 547 991
	Årets avskrivningar	-525 509	-525 509
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 599 009	-14 073 500
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 324 672	8 850 181
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	228 000	228 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	49 228 000	49 228 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 551 000	15 551 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 551 000	15 551 000
	Fastighetsbeteckning: Lärkträdet 17, 28 och 29 Värdeår: 1962		
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Ingående anskaffningsvärde	124 385	124 385
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	124 385	124 385
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-106 610	-100 685
	Årets avskrivningar	-5 925	-5 925
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-112 535	-106 610
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 850	17 775
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 031 742

2 169 906

Övriga fordringar

20 489

15 352

Summa Övriga fordringar

2 052 231

2 185 258

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 279

92 517

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 279

92 517

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

400 000

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

400 000

0

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,0%	2027-09-30	1 309 608	16 256
Stadshypotek AB	1,37%	2026-12-30	1 300 000	40 000
Stadshypotek AB	3,35%	2025-03-03	1 293 892	40 436
Stadshypotek AB	4,25%	2025-01-02	738 571	10 000
Stadshypotek AB	4,25%	2025-02-04	1 052 866	12 648
Stadshypotek AB	2,77%	2025-12-01	2 143 925	67 000
			7 838 862	186 340

Långfristig del

2 553 352

Nästa års amortering av långfristig skuld

56 256

Lån som ska konverteras inom ett år

5 229 254

Kortfristig del

5 285 510

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

186 340

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

745 360

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,68%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 997	4 625
	Källskatt	0	15 785
	Inre fond	3	3
	Övriga kortfristiga skulder	0	84
	<i>Summa Övriga skulder</i>	10 000	20 497
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	377 822	337 610
	Upplupna räntekostnader	25 637	28 179
	Övriga upplupna kostnader	142 930	13 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	546 389	378 789

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Essljung
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Falken i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN STENMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:33:03



ELISABETH LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:17:41



MARIA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:00:16



LARS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 21:36:51



PER MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:33:03



THOMAS ESSLJUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 16:35:03



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:54:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Falken i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS ESSLJUNG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:41:50



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:55:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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