



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FALKEN I VÄNERSBORG

Organisationsnummer 762500-0489



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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 omförföring 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
2020-01-01 – 2020-12-31
Föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2017 (lägenheter) och 2020 (föreningslokal). Nästa besiktning skall ske enligt 3 års fastställd intervall år 2023 (föreningslokal och 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 stamrening. 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. *u*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Takrenovering 18-huset, målning i källarutrymmen 16, 18 och 20, målning av plank på gården samt ytbehandling av golv på uteplats 16 B.

Årets kostnad för underhåll och löpande reparationer uppgick till 456 482 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:
Fortsatta takarbeten på 18-huset, byte av elmätare 70 st på 16, 18 och 20, omfogning tegelfogar, målning tvättstuga samt byte av termostatventiler.

Väsentliga händelser under året

Pergola till gårdens uteplats har köpts in på 16 B. Brandsläckare har köpts in och monterats. Grovsoprummen har stängts. Container för grovsopor på plats en vecka. Cykelrensning har utförts.

Aktiviteter

På grund av Corona-pandemin endast städdag under hösten.

Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 724 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 911 706 kr. Ett lån skrevs om med lägre ränta.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021. I samband med fastställandet av budget beslutades om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med den 1 januari 2021. Efter en avsättning till yttre fond med 900 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 127 000 kr, blir budgeterat resultat -19 092 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Kone avseende hisservice
- Home Solutions 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 87 medlemmar (föregående år 87) varav 86 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 juni 2020. I stämman deltog 16 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
Rune Lind	Ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Inga-Lill Berg, Göran Stenman samt Elisabeth Lindkvist. 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. *ds*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 936	3 786	3 755	3 711	3 682
Resultat efter finansiella poster tkr	821	-213	-63	44	583
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	724	703	689	682	675
Fond för yttre underhåll tkr	461	179	443	671	1 214
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	17	12	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	178 561	1 345 828	-213 389
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-213 389	213 389
Reservering till yttre fond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-418 044	418 044	
Årets resultat					821 211
Belopp vid årets slut	269 235	0	460 517	850 483	821 211

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 utfört 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	1 132 439
Årets resultat	821 211
Reservering till fond för yttre underhåll	- 700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>418 044</u>
Till stämmans förfogande	1 671 695

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 671 695
--------------------------------	------------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	821 211
Avsättning till underhållsfond	- 700 000
Disposition underhållsfond	<u>418 044</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-281 956
Resultat efter fondförändring	539 255



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0489

HSB Brf Falken i Vänersborg

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 936 338	3 786 192
Summa intäkter		3 936 338	3 786 192
Driftskostnader	Not 2	-1 997 039	-2 228 545
Underhållskostnader	Not 3	-418 044	-964 750
Personalkostnader	Not 4	-57 710	-94 735
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-525 250	-525 250
Summa rörelsekostnader		-2 998 043	-3 813 279
Rörelseresultat		938 295	-27 087
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 458	1 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-118 542	-187 623
Summa finansiella poster		-117 084	-186 302
Årets resultat		821 211	-213 389



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0489

HSB Brf Falken i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	10 426 190	10 951 440
	<u>10 426 190</u>	<u>10 951 440</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

10 426 690 **10 951 940**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	385	1 510
--------	-----	-------

Övriga fordringar

Not 11	3 551 184	2 550 148
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	98 268	143 936
	<u>3 649 837</u>	<u>2 695 594</u>

Summa omsättningstillgångar

3 649 837 **2 695 594**

Summa tillgångar

14 076 527 **13 647 534** *fe*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0489

HSB Brf Falken i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

269 235

269 235

Fond för yttre underhåll

460 517

178 561

729 752

447 796

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

850 483

1 345 828

Årets resultat

821 211

-213 389

1 671 695

1 132 439

Summa eget kapital

2 401 447

1 580 235

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

8 429 878

10 911 706

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14

0

52 865

8 429 878

10 964 571

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 481 828

569 828

Leverantörsskulder

243 771

6 796

Skatteskulder

10 160

0

Övriga skulder

Not 16

317

25 394

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

509 127

500 711

3 245 202

1 102 728

Summa skulder

11 675 080

12 067 299

Summa Eget kapital och skulder

14 076 527

13 647 534



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0489

HSB Brf Falken i Vänersborg

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning 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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 20 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för ombyggnader har bedömts vara 5,14,18 och 31 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. [fl](#)



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0489

HSB Brf Falken i Vänersborg

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 425 076	3 325 332
	Hyror	60 900	59 400
	Elintäkter	148 665	143 641
	Övriga intäkter	301 697	257 819
		3 936 338	3 786 192
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	478 116	468 072
	Tv/datakostnader	179 954	180 088
	Reparationer	38 438	239 525
	El	178 293	219 526
	Uppvärmning	551 897	551 224
	Vatten	147 418	132 429
	Sophämtning	82 004	75 867
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	102 120	98 480
	Medlemsavgifter	31 668	30 670
	Försäkringar	39 874	42 738
	Förvaltningsarvoden	125 878	122 613
	Övriga driftskostnader	41 378	67 253
	Övriga kostnader	0	59
		1 997 039	2 228 545
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	418 044	964 750
		418 044	964 750
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 044	54 880
	Vicevärdsarvode	0	9 499
	Revisorsarvode	1 668	2 170
	Löner och andra ersättningar	4 250	6 650
	Sociala kostnader	6 748	21 536
		57 710	94 735
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	200 000	200 000
	Ombyggnader	316 250	316 250
	Markanläggningar	9 000	9 000
		525 250	525 250
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 440	1 201
	Övriga ränteintäkter	18	120
		1 458	1 321
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	118 542	187 623
		118 542	187 623

HSB Brf Falken i Vänersborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och mark

Värde utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2051	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	10 328 160	-6 173 560	-200 000	1962-2051	3 954 600
Mark	311 840				311 840
Markanläggning	180 000	-45 000	-9 000	2015-2035	126 000
Fönsterbyte	2 400 000	-1 940 000	-80 000	1996-2025	380 000
Stambyte	4 700 000	-2 530 000	-120 000	1996-2038	2 050 000
Gemensam el	353 681	-353 681	0	2008-2017	0
Balkonginglasning	4 650 000	-930 000	-116 250	2012-2051	3 603 750
	22 923 681	-11 972 241	-525 250		10 426 190

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	22 611 841	22 611 841
Anskaffningsvärde mark	311 840	311 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 923 681	22 923 681

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 972 241	-11 446 991
Årets avskrivningar	-525 250	-525 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 497 491	-11 972 241

Bokfört värde	10 426 190	10 951 440
----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde för Lärkrådet 17,28 och 29

Byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	209 000	209 000
	31 209 000	31 209 000

Mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
Mark - lokaler		
	11 800 000	11 800 000

Taxeringsvärde totalt	43 009 000	43 009 000
-----------------------	------------	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 551 000	15 551 000
----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar	385	1 510
	385	1 510

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 508 090	2 505 214
Skattefordringar	0	1 840
Skattekonto	43 094	43 094
	3 551 184	2 550 148

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	269 235	0	178 561	1 345 828	-213 389
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-213 389	213 389
Reservering till yttre fond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-418 044	418 044	
Årets resultat					821 211
Belopp vid årets slut	269 235	0	460 517	850 483	821 211

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	13-1776-429286	1,00%	2027-09-30	1 574 632	116 256
Stadshypotek AB	13-1776-430192	1,01%	2022-12-01	917 484	25 488
Stadshypotek AB	13-1776-430193	1,01%	2022-12-30	1 455 636	40 436
Stadshypotek AB	13-1776-430484	1,07%	2022-12-30	1 528 571	300 000
Stadshypotek AB	13-1776-430485	1,08%	2023-01-30	1 103 458	12 648
Stadshypotek AB	13-1776-430486	1,05%	2021-12-31	1 920 000	8 000
Stadshypotek AB	13-1776-436136	1,00%	2024-12-01	2 411 925	67 000
				10 911 706	569 828

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 429 878

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

8 062 566

HSB Brf Falken i Vänersborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut		
Övriga långfristiga skulder	0	52 865
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	569 828	569 828
Lån som förfaller inom 12 mån *	1 912 000	0
	2 481 828	569 828
* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.		
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	12 299
Arbetsgivaravgifter	0	12 778
Inre fond	317	317
	317	25 394
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 872	14 972
Förutbetalda hyror och avgifter	317 124	308 919
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	179 131	176 820
	509 127	500 711

Vänersborg 23/3 2021



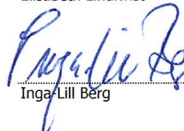
 Elisabeth Lindkvist



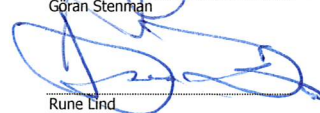
 Göran Stenman



 Per Moberg



 Inga Lill Berg



 Rune Lind

Vår revisionsberättelse har 31 / 3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning



 Thomas Esslön
 Av föreningen vald revisor



Fiola Rexhepi
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Vänersborg, org.nr. 762500-0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Vänersborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 HSB Brf Falken i Vänersborg för räkenskapsåret 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 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 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 31 / 3 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Thomas Essljung
Av föreningen vald revisor