



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fällan i Trångsund



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fällan i Trångsund med säte i Huddinge org.nr. 769602-5779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. Fastigheten Mikrofonen 2 förvärvades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mikrofonen 2		2014
Mikrofonen GA:1		2014
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3048
48	p-platser	0
<b>Totalt 102 objekt</b>		<b>3048</b>

Gemensamhetsanläggningen Mikrofonen GA:1 består av parkering, cykelparkering, gård med grönytor samt portik, belysning, tekniska anordningar, återvinningsrum och sopbehållare samt till alla tillhörande anordningar.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Petersson	Ordförande	2020-05-28	
John Wennerlund	Ledamot	2019-06-10	2022-05-23
Karl Erik Sjösten	Ledamot	2022-06-18	
Åsa Janzén	Ledamot	2022-06-18	
Åsa Janzén	Suppleant	2021-06-09	2022-06-18
Rasmus Hansen	Ledamot	2022-05-23	
Johan Kedfors	Ledamot	2014-09-25	
Ilham Ali	Ledamot	2022-06-18	2022-10-13
Jenny Haglund	Ledamot	2020-05-28	2022-06-18
Anders Pettersson	Ledamot	2015-05-29	
Kenny Wålbrink	Ledamot	2021-06-09	2022-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johan Kedfors, Anders Pettersson och Håkan Peterson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Håkan Petersson, Karl Erik Sjösten och Anders Pettersson, två i förening.

Revisorer har varit Linda Colarte vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Rickard Ceder (sammanställande), samt Sara Gontran, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 10 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften har gjorts med 3 % och vi följer den ekonomiska utvecklingen noga. Om behov av ytterligare höjning föreligger kommer vi att agera utifrån dessa ändrade premisser.

Vi har även höjt el- och vattenavgifterna. Tillsammans med höjningen av årsavgiften hamnar höjningen på ca 17 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-16.

Under året har 12 ordinarie styrelsemöten hållits samt 1 budgetmöte.

2 större serviceåtgärder har gjorts under 2022. I början av året, januari, gjordes en stamspolning och i februari gjordes det lägenhetstillsyn av samtliga lägenheter. Ett bra utfall för den tillsynen och samtliga nedslag är åtgärdade.

I samband med tillsynen bestämdes det också att föreningen skulle stå för kostnaderna att montera droppskydd under kyl/frys i samtliga lägenheter.

Höjning av el- och vattenpriser till rätt nivå. Gäller fr.o.m. 2023-01-01. Detta pga. att inga anpassningar till rätta prisnivåer har gjorts på flera år. Vi har också ändrat elleverantör till Telge El.

HSB samarbetar med Telge El och har en av Sveriges största solpanelsparker vilket vi fr.o.m. 20230101 köper "grön" el ifrån.

12 carportsplatser har fått laddboxar och resterande carportsplatser har beslutats om att bli förberedda för elbilar. Detta i enlighet med regeringens miljöplan fr.o.m. 2030.

En av Huddinge kommun beordrad miljötillsynsundersökning gjordes under våren -22. En inspektör från Miljö- och Hälsoskyddsavdelningen gjorde, tillsammans med ordföranden i föreningen, en total genomgång av fastigheten samt kontroll av all arbetsskydd, sophantering, kemikaliehantering i våra utrymmen. Vi godkändes sånär som på att vi saknade Rökning förbjuden-skylltar uppsatta på bestämda platser.

Skylltarna beställdes och sattes upp på varje port, tvättstugans utgång mot gården samt vid föreningslokalen.

Beslut om att avvakta dvs "lägga på is" togs avseende solpanelsprojektet. Anledningen till detta är att priserna på en dylik montering har fördyrats med hundratals procent och beslutet togs för att hålla ekonomin på rätt nivå. Då beslut har tagits avseende inhämtning av fakta och kostnader (årsstämman 2022) så kommer detta arbete att återupptas när det ekonomiska läget i samhället har stabiliserats.

Ett av våra tre lån har ändrats i tid dvs. brytperioden är fr.o.m nu i december månad istället för i augusti.

De återstående lånen kommer också att ändras så att vi får bättre brytdatum.

Problemet med att ha brytperioden för våra lån i juli/augusti är att det är många som är på semester. Detta i sin tur har lett till att bevakning och framtagande av mer fördelaktiga lånevillkor inte har kunnat göras.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Samtliga parkeringsplatser på det övre planet, förutom de två som är närmast fastigheten (brandsäkerhetssynpunkt) har gjorts om till carportar.

Fem platser är reserverade för laddningsbara bilar. Laddstationer är planerat att monteras under år 2022.

Det byggdes även platser för motorcyklar (fyra) eftersom dessa inte ska stå nära huset p.g.a. att markarbetena inte håller för den tyngden som en motorcykel utgör. (2020)

Ett 40-tal badrum har gjorts om i fastigheten eftersom de har befunnits vara ej godkänt monterade från början.

Detta arbete har varit ett garantiärende och på intet sätt påverkat föreningen ekonomiskt.

(2020) Montage av inbrottsgaller har gjorts i tre källarförråd. Det är i de förråden som rökevakeringen finns.

(2020) Samtliga utebelysningar har bytts ut mot moderna och mer energiriktiga lampor. Innegården har också fått ny belysning. Gemensamhet med Brf Hammartorp.

(2020) Dörrarna i och karmen till dessa i den s.k. Portalen, vid miljöhuset, har tagits bort och två trafik hinder (betongsuggor) har monterats. Detta för att försvåra snabb genomfart av bl.a. cyklister. Gjordes gemensamt med Brf Hammartorp.

(2020) Gemensamt med Brf Hammartorp. Dörren till miljöhuset har bytts ut pga. flertalet inbrottsförsök.

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

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras löpande varje år. Enligt upprättad underhållsplan finns inte några större åtgärder planerade den kommande 5-årsperioden.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	125	142	130	130	181
Skuldsättning, kr/kvm	10 309	10 309	10 309	10 309	10 309
Räntekänslighet, %	14	14	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	245	197	171	195	199
Driftskostnad, kr/kvm	690	586	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	752	737	730	716	716
Totala intäkter, kr/kvm	961	950	910	919	915
Nettoomsättning, tkr	2 929	2 899	2 774	2 800	2 790
Resultat efter finansiella poster, tkr	-575	-512	-491	-466	-295
Soliditet, %	73	73	73	73	73

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	88 840 000	0	0	88 840 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 166 062	0	791 449	3 957 511
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>92 006 062</b>	<b>0</b>	<b>791 449</b>	<b>92 797 511</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 860 064	-511 527	-791 449	-7 163 041
Årets resultat, kr	-511 527	511 527	-574 524	-574 524
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 371 591</b>	<b>0</b>	<b>-1 365 973</b>	<b>-7 737 565</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>85 634 471</b>	<b>0</b>	<b>-574 524</b>	<b>85 059 946</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 859 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 551 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	-6 371 592
Årets resultat, kr	-574 524
Reservation till underhållsfond, kr	-859 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 551
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 737 565</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 737 565</b>

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

Resultaträkning	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 929 060	2 898 540	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 215	0	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 939 275</b>	<b>2 898 540</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-2 105 411	-1 785 744	
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 077	-196 194	
Personalkostnader och arvode	Not 6	-209 487	-333 581	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-886 717	-886 717	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 285 692</b>	<b>-3 202 236</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-346 416</b>	<b>-303 696</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 544	513	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 652	-208 344	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-228 108</b>	<b>-207 831</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-574 524</b>	<b>-511 527</b>	

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 115 112 488	115 996 170
Pågående nyanläggningar	Not 9 35 875	0
Inventarier och installationer	Not 10 6 070	9 105
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>115 154 433</b>	<b>116 005 275</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>115 154 933</b>	<b>116 005 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar	61 733	71 009
Övriga fordringar	Not 12 1 845 175	1 617 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 155 480	167 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 062 388</b>	<b>1 856 279</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 062 388</b>	<b>1 856 279</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>117 217 321</b>	<b>117 862 054</b>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	88 840 000	88 840 000
Fond för yttre underhåll	3 957 511	3 166 062
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>92 797 511</b>	<b>92 006 062</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 163 041	-5 860 064
Årets resultat	-574 524	-511 527
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 737 565</b>	<b>-6 371 592</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>85 059 946</b>	<b>85 634 470</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	20 614 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>20 614 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	31 421 000	10 807 000
Leverantörsskulder	332 116	337 239
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 41 857	42 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 362 402	427 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>32 157 375</b>	<b>11 613 584</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>32 157 375</b>	<b>32 227 584</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>117 217 321</b>	<b>117 862 054</b>

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-574 524	-511 527
Avskrivningar	886 717	886 717
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	312 193	375 190
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 286	12 823
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-70 209	118 774
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>263 269</b>	<b>506 787</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-35 875	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-35 875</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>227 394</b>	<b>506 787</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 617 374</b>	<b>1 110 587</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 844 769</b>	<b>1 617 374</b>

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

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

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 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 116 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år

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

Avskrivning på carportar sker med 3,33 % på anskaffningskostnaden.

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

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**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, tex avkastning på en del placeringar.

**Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld**

Föreningen förvärvade 2014 fastigheten Mikrofonen 2 via bolagspaketering.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet, och har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten så värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 292 096	2 247 384
	Hysesintäkt garage och bilplatser	225 123	210 417
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	77 489	78 999
	Årsavgift konsumtionsavgift el	165 745	178 792
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	145 152	145 152
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 928	5 174
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 618	13 078
	Övriga fakturerade kostnader	250	250
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	659	19 294
		<b>2 929 060</b>	<b>2 898 540</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	10 215	0
		<b>10 215</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-103 216	-117 431
	El	-387 203	-261 326
	Uppvärmning	-270 746	-277 795
	Vatten	-88 398	-61 564
	Renhållning	-110 312	-124 158
	Bevakningskostnader	-11 600	-19 408
	TV, bredband, iptelefoni	-155 073	-163 107
	Obligatoriska besiktningar	-1 221	0
	Serviceavtal	-80 452	-67 446
	Hiss serviceavtal & besiktning	-24 397	-22 503
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-382 661	-300 703
	Försäkringar	-38 470	-34 170
	Förvaltningskostnader	-363 178	-257 800
	Periodiskt underhåll	-67 551	-56 500
	Övriga driftskostnader	-20 934	-21 835
		<b>-2 105 411</b>	<b>-1 785 744</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll installationer	-67 551	-56 500
		<b>-67 551</b>	<b>-56 500</b>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 625	-12 375
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 286	-15 754
	Föreningsverksamhet	0	-19 988
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 051	-3 267
	Konsulter	0	-90 551
	Förbrukningsinventarier	-1 134	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 880	-28 880
	Stämma och styrelse	-23 101	-25 380
		<b>-84 077</b>	<b>-196 194</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-148 256	-253 494
	Övriga arvoden	-20 000	-1 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-38 231	-75 587
		<b>-209 487</b>	<b>-333 581</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-883 682	-883 682
	Maskiner och inventarier	-3 035	-3 035
		<b>-886 717</b>	<b>-886 717</b>

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 587 318	102 587 318			
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 825 351	19 825 351			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 412 669</b>	<b>122 412 669</b>			
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 416 499	-5 532 817			
	Årets avskrivningar byggnader	-883 682	-883 682			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 300 181</b>	<b>-6 416 499</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>115 112 488</b>	<b>115 996 170</b>			
	Bokförda värden byggnader	95 287 137	96 170 819			
	Bokförda värden mark	19 825 351	19 825 351			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Mikrofonen 2				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	2014	57 000 000	15 200 000	72 200 000	52 400 000
			<b>57 000 000</b>	<b>15 200 000</b>	<b>72 200 000</b>	<b>52 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Årets Investering			35 875		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			<b>35 875</b>		<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden			26 287		26 287
	Utgående anskaffningsvärden			26 287		26 287
	Ingående avskrivningar			-17 182		-14 147
	Årets avskrivningar			-3 035		-3 035
	Utgående avskrivningar			-20 217		-17 182
	<b>Utgående bokfört värde</b>			<b>6 070</b>		<b>9 105</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500		500
				<b>500</b>		<b>500</b>
<b>Not 12</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Avräkning HSB			1 844 769		1 617 374
	Skattekonto			406		406
				<b>1 845 175</b>		<b>1 617 780</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			155 480		167 490
				<b>155 480</b>		<b>167 490</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,41%	2023-08-28	10 307 000	0
SEB	3,72%	2023-12-28	10 807 000	0
Svenska Handelsbanken AB	0,60%	2023-09-01	10 307 000	0
			<b>31 421 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

31 421 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

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

Fastighetsinteckning	32 421 000	32 421 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 421 000</b>	<b>32 421 000</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	23 939	20 580
Arbetsgivaravgifter	17 918	21 554
	<b>41 857</b>	<b>42 134</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	117 950	125 477
Upplupna räntekostnader	8 367	5 701
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 992	276 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 093	19 589
	<b>362 402</b>	<b>427 211</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga händelser av vikt finns att notera

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anders Pettersson

Håkan Peterson

Johan Kedfors

Karl Erik Sjösten

Rasmus Hansen

Åsa Janzén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

Linda Colarte

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fällan i Trångsund, org.nr. 769602-5779

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fällan i Trångsund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Fällan i Trångsund för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Trångsund

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Colarte  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Fållan i Trångsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN PETERSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 20:48:19



**ÅSA JANZÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 16:26:40



**ANDERS PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 13:44:50



**RASMUS HANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:39:26



**JOHAN KEDFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:04:32



**KARL ERIK SJÖSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:08:51



**LINDA COLARTE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:32:11



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 10:02:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Fållan i Trångsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINDA COLARTE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:38:18



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 10:03:06

