



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås

Org nr 716447-6868

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1962 på fastigheten i Tallstekeln 3, Tallstekeln 4, Tallstekeln 6 och Tallstekeln 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Skogshyddegatan 18-40 och 44-58 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	41	st	2	rok	2 291,5	m ²
		91	st	3	rok	6 561,0	m ²
		6	st	4	rok	543,0	m ²
		138	st			9 395,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	25	st			1 020,0	m ²
Garage	Hyresrätt	36	st				
P-platser	Hyresrätt	102	st				
		163	st			1 020,0	m ²
Totalt		301	st			10 415,5	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Omfattande markarbeten på föreningens mark under året. Ytterligare 7 parkeringsplatser tillkom.
- Omorganiserad och nyetablerad sophantering för att möta kraven för sophantering. Gamla soprummet fungerar nu som återvinningscentral för hushållsförpackningar, den delen har nu separerats från Brf Knallen.
- Alla skyddsrum har städats och inventerats.
- Värmepump i hus 18 har bytts ut samt att man har installerat 10 st värmeavläsare i byggnaden.
- Byte belysning i källare.

Föreningen har en 50-årig underhålls plan som årligen uppdateras av styrelsen.

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

Upprustning av skyddsrum, nya garageportar, byte av fjärrvärmecentral, takbyte samt renovering balkonger.

I övrigt sker underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2023. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 4,05% fr.o.m. 2024-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Teknisk förvaltning avtal med FR Fastighetsservice.

Avtal för bredband och tv med Tele2.

Bevakningstjänster med Securitas.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Föreningen hade vid årets slut 174 medlemmar (fg. år 177). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Som medlemsförening i HSB har föreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Neda Lemac	ordförande
Rustem Elezovic	sekreterare
Carina Eliasson	vice ordförande
Marie-Louise Johansson	ledamot
Lars Gregorsson	ledamot
Emir Softic	ledamot
Henrik Kåvestam	ledamot utsedd av HSB Göta
Christer Fihn	suppleant
Christina Lidborg	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Neda Lemac, ledamöter Rustem Elezovic och Carina Eliasson, samt suppleant Christer Fihn och Christina Lidborg.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare har varit Neda Lemac, Lars Gregorsson, Rustem Elezovic och Carina Eliasson, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva, HSB.

Revisor har varit Andres Juhlin med Martin Jermen som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit Martin Jermen och Anders Björklund.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	7 226	7 366	7 397	7 488	7 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	750	1 394	254	1 466
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	719	718	718	718	718
Skuldsättning per kvm	706				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	782				
Sparande per kvm	159				
Räntekänslighet, %	1,1				
Energikostnad per kvm	209				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Flerårsöversikt

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 764 097	6 111 016	9 853 012	6 941 390	749 899
Resultatdisp enl. stämma -22				749 899	-749 899
				7 691 289	
Reservering till yttre underhåll -23			583 000	- 583 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-486 015	486 015	
Förändring under året	16 504	833 496			
Årets resultat					318 367
Belopp vid årets slut	2 780 601	6 944 512	9 949 998	7 594 303	318 367

Föreningen äger 2 lägenheter. Lgh nr 14 och 47.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	54 548
Belopp vid årets slut	38 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 691 289
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-583 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	486 016
Årets resultat	<u>318 367</u>
Till stämmans förfogande	7 912 670

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanserad vinst	<u>7 912 670</u>
	7 912 670

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 949 998 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 225 749	7 366 218
Summa rörelsens intäkter		7 225 749	7 366 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 194 354	-4 827 316
Periodiskt underhåll		-486 015	-772 090
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 600	-61 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-231 066	-169 454
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-822 348	-697 256
Summa rörelsens kostnader		-6 797 382	-6 527 517
Rörelseresultat		428 367	838 700
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 219	15 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 219	-103 895
Summa finansiella poster		-110 000	-88 802
Resultat efter finansiella poster		318 367	749 899
Årets resultat		318 367	749 899
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		318 367	749 899
Reservering till fond för yttre underhåll		-583 000	-491 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		486 015	772 090
Resultat efter fondförändring		221 381	1 030 989

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	21 491 564	21 952 874
Mark			3 775 000	3 775 000
Markanläggningar		Not 7	2 543 523	295 479
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	171 427	196 121
Pågående nyanläggningar och förskott			0	99 728
			<u>27 981 514</u>	<u>26 319 202</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			27 982 014	26 319 702
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			42 000	52 163
Avräkningskonto HSB Göta			8 149 389	9 130 642
Övriga fordringar		Not 10	181 039	52 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			98 638	254 178
			<u>8 471 066</u>	<u>9 489 826</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			8 471 066	9 489 826
Summa tillgångar			36 453 080	35 809 528

		2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 780 601	2 764 097
Upplåtelseavgifter		6 944 512	6 111 016
Fond för yttre underhåll		9 949 998	9 853 012
		<u>19 675 111</u>	<u>18 728 125</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 594 303	6 941 390
Årets resultat		318 367	749 899
		<u>7 912 670</u>	<u>7 691 289</u>
Summa eget kapital		27 587 781	26 419 414
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>2 338 845</u>	<u>1 803 467</u>
		2 338 845	1 803 467
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 009 342	5 784 061
Leverantörsskulder		350 344	675 869
Fond för inre underhåll		80 476	80 476
Övriga skulder	Not 12	126 239	93 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>960 054</u>	<u>952 562</u>
		6 526 455	7 586 647
Summa skulder		8 865 300	9 390 114
Summa eget kapital och skulder		36 453 080	35 809 528

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	318 367	749 899
Avskrivningar	822 348	697 256
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 140 715	1 447 155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 507	-103 050
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-285 473	-39 964
Kassaflöde från löpande verksamhet	892 748	1 304 140
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-62 846	-2 917 007
Investeringar i markanläggningar	-2 421 814	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 484 660	-2 917 007
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-239 341	-225 842
Inbetalda insatser	850 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	610 659	-225 842
Årets kassaflöde	-981 253	-1 838 708
Likvida medel vid årets början *)	9 130 642	10 969 351
Likvida medel vid årets slut *)	8 149 389	9 130 642

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4
Markanläggning	6,2
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 905 299 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder

6 751 881

6 731 967

Hyror

598 465

519 243

Elintäkter

225

0

Övriga intäkter

155 864

222 928

Bruttoomsättning

7 506 435

7 474 138

Avgiftsbortfall

-85 328

-30

Hyresbortfall

-195 358

-107 890

7 225 749

7 366 218

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård

784 036

685 714

Reparationer

554 632

432 560

El

239 077

346 778

Uppvärmning

1 402 828

1 351 430

Vatten

531 999

547 064

Sophämtning

414 291

306 101

Kabel-TV, internet

269 340

257 431

Övriga avgifter

157 379

144 387

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

240 362

230 702

Förvaltningsarvoden

371 640

357 111

Övriga driftskostnader

228 771

168 038

5 194 354

4 827 316

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	16 700	14 500
	Medlemsavgifter	46 900	46 900
		63 600	61 400
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	141 153	105 015
	Revisorsarvode	5 700	5 651
	Löner och andra ersättningar	39 116	27 202
	Sociala kostnader	45 097	31 586
		231 066	169 454
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	623 884	660 246
	Inventarier	24 694	24 694
	Markanläggningar	173 770	12 316
		822 348	697 256

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 768 699	40 846 704
Årets investeringar	162 574	2 921 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 931 273	43 768 699
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 815 825	-21 155 579
Årets avskrivningar	-623 884	-660 246
Utgående avskrivningar	-22 439 709	-21 815 825
Utgående bokfört värde	21 491 564	21 952 874
Taxeringsvärde för Tallstekeln 3 m.fl.		
Byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	1 047 000	1 047 000
	89 047 000	89 047 000
Mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	1 061 000	1 061 000
	40 061 000	40 061 000
Taxeringsvärde totalt	129 108 000	129 108 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	369 375	369 375
Årets investeringar	2 421 814	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 791 189	369 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 896	-61 580
Årets avskrivningar	-173 770	-12 316
Utgående avskrivningar	-247 666	-73 896
Bokfört värde	2 543 523	295 479
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	245 509	245 509
Årets investeringar	0	0
Årets utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 509	245 509
Ingående avskrivningar	-49 388	-24 694
Årets avskrivningar	-24 694	-24 694
Årets utrangeringar	0	0
Utgående avskrivningar	-74 082	-49 388
Bokfört värde	171 427	196 121
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran	15 289	24 949			
Skattekonto	165 750	27 894			
	181 039	52 843			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	14397957	5,11%	2024-05-10	3 149 626	3 149 626
SBAB	14398023	1,33%	2024-12-11	1 803 466	1 803 466
SE-Banken Bolån	14324259	5,36%	2026-10-28	2 395 095	62 220
				7 348 187	5 009 342
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 338 845
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 078 432
Kortfristig del av långfristig skuld				5 009 342	5 784 061
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 253 951kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				31 903 000	31 903 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				49 612	39 557
Arbetsgivaravgifter				39 743	31 586
Mervärdesskatt				2 842	-7 404
Övriga kortfristiga skulder				34 042	29 940
				126 239	93 679
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				14 678	5 908
Övriga upplupna kostnader				406 976	368 630
Förutbetalda hyror och avgifter				538 400	578 024
				960 054	952 562

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Neda Lemac

Carina Eliasson

Emir Softic

Henrik Kåvestam

Lars-Robert Gregorsson

Marie-Louise Johansson

Rustem Elezovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAndres Juhlin
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås, org.nr. 716447-6868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås för räkenskapsåret 2023 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.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andres Juhlin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NEDA LEMAC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 20:56:43



LARS-ROBERT GREGORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:58:04



MARIE-LOUISE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:19:08



RUSTEM ELEZOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:53:57



CARINA ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:58:19



HENRIK KÅVESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:37:51



EMIR SOFTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:54:40



ANDRES JUHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:26:13



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:13:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDRES JUHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:28:42



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:13:53



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 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.