



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tallen i Märsta

Sparande 84 kr/kvm	Investeringsbehov 90 kr/kvm	Skuldsättning 2 472 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 247 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 792 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
84 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är lågt då föreningen precis har genomfört en stor renovering av garagen samt investerat i solceller med gemensam el och IMD. Styrelsen planerar nu att successivt öka sparandet, dock är den i nivå med investerings- och underhållsplanen.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
90 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen har nyligen tagit fram en 50 årig investerings- och underhållsplan, som uppdateras årligen. Styrelsen arbetar vidare med att utveckla den.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 472 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen har ökat de senaste åren på grund av renovering av garagen, men ligger fortsatt på en låg nivå.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg. Föreningen har lånen bundna på olika löptider för att ytterligare minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
247 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Styrelsen påbörjade ett arbete med att sänka energikostnader i slutet av 2023. Ytterligare insatser på budgeterade och planerade för 2024.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
792 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser kontinuerligt över avgifterna och justerar vid behov, för att de ska ha en långsiktighet och förutsägbarhet. Styrelsens uppfattning är att årsavgiften ligger på en lämplig nivå med kända förutsättningar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VALSTA 3:10	1969-01-01	1969
VALSTA 3:12	1969-01-01	1969
VALSTA 3:13	1969-01-01	1969
VALSTA 3:14	1969-01-01	1969
VALSTA 3:15	1969-01-01	1968
VALSTA 3:16	1969-01-01	1968
VALSTA 3:9	1969-01-01	1969

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
323	p-platser varav 36 är besöksparkering	3 428
162	garageplatser varav 8 är MC-platser	1 921
44	lokaler (hyresrätt)	1 946
406	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 695
2	lägenheter (hyresrätt)	163
Totalt 937 objekt		39 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 1 rok, 63 st 2 rok, 129 st 3 rok, 177 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ibrahim Khalifa	Ordförande	2019-05-27	
Nils Eriksson	Ledamot	2020-07-21	2023-06-07
Rosa-Maria El Mahdi	Ledamot	2022-05-24	2023-06-07
Bengt Andersson	Ledamot	2019-05-27	
Yvonne Danielsson	Ledamot	2023-06-08	
Kim Marttinen	Ledamot	2023-06-08	
Petri Perälä	Ledamot	2023-06-08	
Magnus Granhagen	Ledamot	2018-12-24	
Deniela Dzinic	Ledamot	2023-06-08	
Michel Abou Samra	Ledamot	2021-06-02	2023-06-07
Lena Wermlund	Suppleant	2022-05-24	2023-06-07
Piotr Zajac	Suppleant	2022-05-24	2023-06-07
Linda Jonsson	Suppleant	2023-06-08	2023-08-18
Marcel Peric	Suppleant	2023-06-08	
Laszlo Lehel Szöcs	Suppleant	2023-06-08	
Salim Georgos	Suppleant	2023-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Deniela Dzinic, Yvonne Danielsson, Marcel Peric, Salim Georgos och Laszlo Lehel Szöcs.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Petri Perälä, Magnus Granhagen, Ibrahim Khalifa, Deniela Dzinic och Michel Abou Samra.

Revisorer har varit: Susanne Borg Raitio med Asger Hassanali som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sirpa Kurvinen (sammankallande), Anitta Gustafsson, Asger Hassanali samt George Abudaff, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 125 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 13/4 2024.

Ombyggnad och underhåll*Årets underhåll och investeringar 2023*

- Gått över till gemensam el samt IMD.
- Installation av tallbelysning.
- Renovering av expeditionen samt anpassning för gemensam expedition med Brf Granen.

Andra väsentliga händelser

- Genomfört resa till Furuvik.
- Genomfört julbordskryssning.
- Installerat paketbox från Bring vid Baldergatan 28 samt Idungatan 15.
- Utvecklat konceptet med informationsmingel/"Tallenmingel".
- En Tallendagen med aktiviteter och mat för samtliga boenden har genomförts.
- Tecknat avtal med Securitas för parkeringsövervakning från och med 2024.
- Gemensam insats med övriga bostadsrättsföreningar i Valsta samt med Victoriahem och narkotikahund.
- Påbörjat uppgradering av föreningens internet till samtliga lägenheter.

Övrigt

Ett stort fokus har legat på att under 2023 att försöka åtgärda och avsluta så många utstående punkter som möjligt i föreningens stora projekt, garagerenoveringen samt installation av solceller/IMD. Tyvärr har dessa projekt inte kunnat avslutas helt under 2023 och kommer att fortgå under 2024.

Det aktiva arbetet mot olovliga andrahandsupplåtelser har återupptagits under 2023. Styrelsen har haft utbildning från jurist i hur föreningen kan agera vid konstaterade fall.

De informationsmingel, "Tallenmingel", som föreningen testade under 2022 har utvecklats under året. Sex stycken mingel har hållits under 2023. På dessa har bland annat olika entreprenörer, räddningstjänsten, Polisen samt kommunens fältassistenter deltagit. Konceptet har visat sig vara uppskattat och har uppmärksammats av både HSB Stockholm och HSB Riksförbund som lyft det som ett gott exempel hur informationsutbyte kan ske i bostadsrättsföreningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Installerat elektroniskt passersystem i drop-in samt grovtvättstuga
2020	Upprustning av lekplatser
2020	Utbyte av armaturer i samtliga entréer
2020	Utbyte av samtliga pollare
2020	Utbyte av undercentraler
2021	Byte av låssystem till vissa utrymmen
2021	Installerat elektroniskt passersystem till källare på Idungatan 4-12
2021	Installerat solceller
2021	Renoverat Idungatans garage
2021	Upprustning av lekplatser
2022	Renoverat Baldergatans garage
2022	Bytt låscylindrar till samtliga tekniska utrymmen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Ändamål
2024	Injustering av värme
2024	Tvätt av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 528 och under året har det tillkommit 40 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 536.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	34	77	96	56
Skuldsättning, kr/kvm	2 472	2 421	1 879	329	333
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 786	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	1	1
Energikostnad, kr/kvm	247	267	217	222	0
Årsavgifter, kr/kvm	792	685	685	646	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	802	773	754	711	0
Nettoomsättning, tkr	26 483	25 784	23 986	22 397	22 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	892	-520	1 325	1 160	-1 025
Soliditet, %	30	28	35	56	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 090 000	0	19 800	8 109 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 419 200	0	1 380 200	14 799 400
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 947 673	0	-21 463	13 926 210
S:a bundet eget kapital, kr	35 456 873	0	1 378 537	36 835 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 814 669	-519 883	21 463	4 316 249
Årets resultat, kr	-519 883	519 883	891 929	891 929
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 294 786	0	913 392	5 208 178
S:a eget kapital, kr	39 751 659	0	2 291 929	42 043 588

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 349 700 kr samt ianspråktagande skett med 371 163 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	4 316 249
Årets resultat, kr	891 929
Reservation till underhållsfond, kr	-182 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	900 550
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 926 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 926 728

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	26 483 211	23 416 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	614 797	2 366 978
Summa Rörelseintäkter		27 098 008	25 783 877

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-21 195 691	-22 105 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 500 447	-1 316 634
Personalkostnader	Not 6	-660 655	-553 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 219 343	-1 217 177
Summa Rörelsekostnader		-24 576 136	-25 192 369

Rörelseresultat

2 521 873 **591 508**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 889	10 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 661 833	-1 121 539
Summa Finansiella poster		-1 629 944	-1 111 392

Resultat efter finansiella poster

891 929 **-519 883**

Resultat före skatt

891 929 **-519 883**

Årets resultat

891 929 **-519 883**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	40 125 082	41 344 425
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	88 908 720	84 571 664
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		129 033 802	125 916 088

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**129 034 302 125 916 588**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		310 009	187 409
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 030 226	8 055 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 343 502	3 292 290
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 683 737	11 535 648

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	5 339 601	2 457 668
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 339 601	2 457 668

Summa Omsättningstillgångar**13 023 338 13 993 316****Summa Tillgångar****142 057 640 139 909 904**

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 909 200	21 509 200
Fond för yttre underhåll	13 926 210	13 947 673
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	36 835 410	35 456 873
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 316 249	4 814 669
Årets resultat	891 929	-519 883
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	5 208 177	4 294 786
Summa Eget kapital	42 043 587	39 751 659
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 79 019 440	80 300 440
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	79 019 440	80 300 440
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 9 281 000	3 320 870
Leverantörsskulder	0	5 326 389
Skatteskulder	75 653	47 093
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 6 030 671	5 691 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 5 607 289	5 471 470
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	20 994 613	19 857 806
Summa Skulder	100 014 053	100 158 246
Summa Eget kapital och skulder	142 057 640	139 909 904

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 521 873	591 509
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 219 343	1 217 177
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 219 343	1 217 177
------------------	------------------

Erhållen ränta	31 889	10 147
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 596 954	-1 121 539
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 176 150	697 294
------------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-434 752	-4 072 914
--	----------	------------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 045 468	5 280 470
---	------------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-3 480 220	1 207 556
-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 304 070	1 904 850
-------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 337 056	-41 479 157
---	------------	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 337 056	-41 479 157
---	-------------------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 400 000	0
--	-----------	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 679 130	23 758 960
--	-----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 079 130	23 758 960
--	------------------	-------------------

Årets kassaflöde

438 004	-15 815 347
----------------	--------------------

Likvida medel vid årets början	8 496 687	24 312 034
---------------------------------------	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	8 934 691	8 496 687
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15847 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 774 522	21 645 372
	Hyror bostäder	192 939	232 584
	Hyror lokaler	472 413	482 048
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 718 325	1 563 537
	Hyror förbrukningsbaserad, EI IMD	1 099 059	0
	Bredband, kabeltv	1 222 522	490 780
	Hyror övrigt	54 252	51 374
	Övriga primära intäkter	133 185	144 649
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 667 217	24 610 344
	Avgiftsbortfall	-182 975	-202 107
	Hysesbortfall	-48 567	-42 997
	Avsatt till inre fond	-952 464	-948 341
	<i>Summa</i>	-1 184 006	-1 193 445
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 483 211	23 416 899
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	164 552	1 925 329
	Övriga sekundära intäkter	450 245	441 649
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	614 797	2 366 978
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 791 813	-2 881 601
	Snö och halk-bekämpning	-226 454	-299 368
	Reparationer	-1 761 111	-1 453 176
	Planerat underhåll	-900 550	-371 163
	Försäkringsskador	-245 221	-3 183 096
	EI	-2 205 813	-2 676 502
	Uppvärmning	-5 175 149	-4 429 182
	Vatten	-1 433 251	-1 385 837
	Sophämtning	-1 246 816	-1 321 920
	Fastighetsförsäkring	-922 416	-802 101
	Kabel-TV och bredband	-1 002 046	-996 092
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-668 362	-657 802
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 500 207	-1 555 306
	Övriga driftkostnader	-116 482	-92 382
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-21 195 691	-22 105 528

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 730	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-164 383	-139 279
	Administrationskostnader	-278 674	-878 814
	Extern revision	-32 000	-30 500
	Konsultkostnader	-340 679	-69 167
	Medlemsavgifter	-113 300	-114 385
	Föreningsverksamhet	-245 511	0
	Övriga förvaltningskostnader	-324 170	-84 490
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 500 447	-1 316 635
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 728	-7 616
	Övriga arvoden	-499 598	-432 602
	Löner och övriga ersättningar	0	-50
	Sociala avgifter	-153 329	-112 362
	Övriga personalkostnader	0	-400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-660 655	-553 030
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 219 343	-1 217 177
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 219 343	-1 217 177
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 246	9 021
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	30 643	1 126
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 889	10 147
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 626 276	-1 119 301
	Övriga räntekostnader	-35 557	-2 238
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 661 833	-1 121 539

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 057 316	60 054 140
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 150 000	3 150 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 400 000	2 400 000
	Årets investeringar	0	11 003 176
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 607 316	76 607 316
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 262 891	-34 045 714
	Årets avskrivningar	-1 219 343	-1 217 177
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 482 234	-35 262 891
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 125 082	41 344 425
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	297 000 000	297 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 474 000	3 474 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	331 000	331 000
	<i>Summa</i>	435 805 000	435 805 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 002 900	84 567 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	90 002 900	84 567 700
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	84 571 664	54 095 683
	Årets investeringar	4 337 056	30 475 981
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	88 908 720	84 571 664
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andelar i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 595 089	6 039 019
	Övriga fordringar	2 435 136	2 016 930
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 030 226	8 055 949

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 343 502	3 292 290
---	-----------	-----------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 343 502	3 292 290
---	------------------	------------------

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	5 339 601	2 457 668
----------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	5 339 601	2 457 668
-----------------------------	------------------	------------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,71%	2026-04-30	23 750 000	500 000
Stadshypotek AB	1,3%	2031-04-30	23 750 000	500 000
Stadshypotek AB	1,23%	2026-12-30	5 488 000	56 000
Stadshypotek AB	3,01%	2032-04-30	24 812 500	125 000
Stadshypotek AB	3,04%	2027-07-30	2 499 940	100 000
Stadshypotek AB	4,77%	2024-01-24	8 000 000	0
			88 300 440	1 281 000

Långfristig del	79 019 440
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 281 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	8 000 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	9 281 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 281 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 124 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,98%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,71%	2026-04-30	23 750 000	500 000
Stadshypotek AB	1,3%	2031-04-30	23 750 000	500 000
Stadshypotek AB	1,23%	2026-12-30	5 488 000	56 000
Stadshypotek AB	3,01%	2032-04-30	24 812 500	125 000
Stadshypotek AB	3,04%	2027-07-30	2 499 940	100 000
Stadshypotek AB	4,77%	2024-01-24	8 000 000	0
			88 300 440	1 281 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 281 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 000 000

Kortfristig del

9 281 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

-5 000

-5 000

Källskatt

52 979

29 440

Inre fond

5 937 235

5 660 769

Övriga kortfristiga skulder

45 457

6 775

*Summa Övriga skulder***6 030 671****5 691 984****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

2 216 892

2 080 197

Upplupna räntekostnader

224 426

159 547

Övriga upplupna kostnader

3 165 971

3 231 726

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***5 607 289****5 471 470**

På grund av systembyte under november/december 2023 har leverantörsfakturor som tillhör år 2023 inte attesterats innan årsskiftet utan har bokförts som en upplupen kostnad. En konsekvens av detta är att posten leverantörsskulder inte har något saldo vid årsskiftet 20231231.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Märsta, org.nr. 714800-2558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Märsta 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Brf Tallen i Märsta 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Borg Raitio
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tallen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IBRAHIM KHALIFA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:59:12



DENIELA DZINIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:14:04



KIM MARTTINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:09:23



YVONNE DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:01:13



PETRI PERÄLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:18:46



BENGT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:59:38



MAGNUS GRANHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:19:45



SUSANNE BORG RAITIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:58:35



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:10:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tallen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE BORG RAITIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:00:14



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:11:49



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.