



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Talltullen i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Talltullen i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 716402-1441 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Katrineholm kommun med adresserna Talltullvägen 1 A-H, 2 A-D, 3 A-H, 4 A-I samt Baldersgatan 1 A-H och 3 A-H.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskaren 1	1989-06-21	1990 och 1991
Seglaren 1	1989-06-21	1990 och 1991
Spejaren 1	1989-06-21	1990 och 1991

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4686

Totalt 48 objekt

4686

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 4 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 18 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sara Bodemyr Fridell	Ordförande	2022-05-30
Jan Ljungqvist	Ledamot	2022-05-30
Anne-Christine Gustafsson	HSB-ledamot	2022-05-30
Mikael Persson	Ledamot	2021-05-24
Lisa Peterson	Ledamot	2022-05-30
Bachan Rashid	Ledamot	2022-05-30
Dennie Raneryd	Ledamot	2021-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Bodemyr Fridell, Dennie Raneryd och Mikael Persson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Persson, Sara Bodemyr Fridell, Bachan Rashid.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Jarmo Lithander med Ann-Kristin Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Sven Åke Johansson (sammankallande) och Annelie Hedberg, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Sven Åke Johansson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma. Stämman beslutar att styrelsen själva utser ersättare till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 25 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad 50-årig underhållsplan från hösten 2021 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, 2022-09-26.

Underhåll

Under våren 2022 startade vi vårt treåriga fasadprojekt tillsammans med Björssons måleri. 2022 blev husen på Talltullvägen 2-4 (Kvarteret Seglaren) målade. Årets projekt avslutades i september med en delbesiktning.

2023 blir husen på Baldersgatan 1-3 och 2024 Talltullvägen 1-3 målade. I projektet har vi en projektledare från HSB Södermanland som bistår styrelsen i de delar som säkerställer att entreprenaden följer kraven i upphandlingen. Fasadmålningen utgör stora och nödvändiga kostnader i föreningens resultatredovisning. Föreningen har ett fast pris för målningen och betalar rörliga priser för det arbete som snickare och plåtslagare utför.

Under året installerade vi nya sandlådor och aktivitetsutrustningar på lekplatserna på våra tre innergårdar. Det var välbehövliga åtgärder eftersom den gamla utrustningen hade slitits ut.

Under året har föreningens treåriga elavtal hos Bixia löpt ut och med skenande elpriser har ett nytt elavtal varit en prioriterad fråga. Styrelsen har valt att ingå avtal med Telge energi inom ett ramavtal som HSB Södermanland och andra HSB-föreningar har gått samman för att erbjuda bostadsrättsföreningar inom HSB. Avtalet börjar gälla 1 februari 2023.

2022 blev första året med möjlighet för medlemmar att ladda sin elbil på föreningens laddstolpar som installerades under 2021. Under året har sju medlemmar anslutit sig till tjänsten. Ett taggsystem gör att alla sex laddpunkter är tillgängliga för de som är anslutna till tjänsten. En vicevärdsfunktion från styrelsen är att läsa av och fakturera elanvändningen till de som har använt laddstolparna. Inför 2023 kommer prispölsbildn att anpassas med vårt nya elavtal med Telge energi.

Varje år har vi flera medlemsaktiviteter då vi underhåller den gemensamma lekplatsen och ägnar oss åt trädgårdsarbete i våra gemensamma grönytor. Det är viktiga insatser för att begränsa föreningens underhållskostnader. Det är även en trivselsaktivitet som ökar kontakten mellan medlemmarna i vår förening.

Under hösten driftsatte vi fastighetsboxar för postutdelning på vår fastighet. Åtgärden ska minska trafiken på våra gårdar. Vi har även gjort maskinunderhåll på ventilationsanläggningen i föreningslokalen.

Vid föreningsstämman 2022 fick styrelsen ett uppdrag att undersöka om det går att installera solpaneler på våra fastigheter. Det kommer styrelsen att se över i samband med att det blir aktuellt att byta tak på våra fastigheter.

Arvode har betalats ut som ersättning för styrelsearbete och vicevärdsuppgifter till styrelseledamöter och de funktionärer som sköter yttre underhåll samt uthyrning av föreningslokalen på styrelsens uppdrag.

Styrelsen har följt upp föreningens kostnader under året och har beslutat om en stram budget för 2023. Under 2023 kommer fasadmålningen att vara föreningens prioriterade underhållsaktivitet. Vi kommer även att förbereda för att byta utrustning på föreningens vattenmätare och avsätta medel för att ha beredskap för byte av värmepumpar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Fasadmålning kv Spejaren
2009	Byte av 4 st värmepumpar
2009	Ny luftvärmepump Lokalen
2009	Fasadmålning av Kv Seglaren
2010	Fasadmålning av Kv. Fiskaren
2010	Byte av 1 st värmepump
2011	Byte av 4 st värmepumpar
2012	Byte av 4 st värmepumpar
2013	Byte av 1 st värmepump
2014	Byte av 3 st värmepumpar
2014	Rengöring av tak samt behandling
2015	Byte av 2 värmepumpar
2016	Stolar och bord till föreningslokalen
2017	Byte av 2 värmepumpar
2018	Nytt golv i föreningslokalen
2020	Takbehandling
2021	Laddstolpar för elbilar
2021	Ny klätterställning
2021	Låsbyte gemensamma utrymmen
2022	Nya sandlådor och lekutrustning på innergårdarna
2022	Fasadmålning Talltullvägen 2-4 (Seglaren)
2022	Fastighetsboxar för postutdelning
2022	Ventilationsunderhåll i föreningslokalen

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning, underhållsplan, projektledning
Tekniska Verken, Bixia	Elavtal, el och nät
Protector	Fastighetsförsäkringar
Oppunda VVS AB	Värmepumpar
M4 Gruppen AB	Snöröjning och sandupptagning
Telia	Fiber och TV samt företagsabonnemang till laddstolpar
Byggcenter	Snickeriarbeten
Decatak AB	Takmålning (genomfördes sommar 2020)
Teknikservice	Installation av laddstolpar 2021
Stena Recycling AB	Hyra kompostcontainer 2021-2023
Björssons Måleri AB	Fasadmålning 2022-2024
Sörmland Vatten	Vatten och avfallshantering
Sörmlands Sparbank	Banktjänster

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

Årtal	Ändamål
2023	Fasadmålning Baldersgatan 1-3
2024	Fasadmålning Talltullvägen 1-3
2028-30 (prel)	Projekt för nya tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	353	348	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 112	5 256	5 448	5 640	5 832
Räntekänslighet, %	7	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	59	57	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	234	238	181	154	217
Årsavgifter, kr/kvm	719	719	719	719	719
Totala intäkter, kr/kvm	734	733	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 442	3 435	3 425	3 438	3 503
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 314	766	273	1 367	603
Soliditet, %	38	40	38	36	34

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före år 2021 inte är jämförbara mellan åren.

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, exklusive planerat underhåll, 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 857 938	0	0	7 857 938
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 122 016	0	-1 122 016	0
S:a bundet eget kapital, kr	8 979 954	0	-1 122 016	7 857 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 826 438	766 467	1 122 016	8 714 921
Årets resultat, kr	766 467	-766 467	-1 313 829	-1 313 829
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 592 905	0	-191 813	7 401 092
S:a eget kapital, kr	16 572 859	0	-1 313 829	15 259 030

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 246 016 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	7 592 904
Årets resultat, kr	-1 313 829
Reservation till underhållsfond, kr	-1 124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 246 016
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 401 091

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 401 091

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 441 712	3 408 586
Övriga rörelseintäkter	3	0	26 401
Summa rörelseintäkter		3 441 712	3 434 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 666 790	-1 583 974
Övriga externa kostnader	5	-168 876	-175 734
Personalkostnader och arvoden	6	-161 559	-139 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 154	-393 570
Summa rörelsekostnader		-4 396 379	-2 293 243
Rörelseresultat		-954 667	1 141 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 966	19 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 128	-394 935
Summa finansiella poster		-359 162	-375 277
Resultat efter finansiella poster		-1 313 829	766 467
Årets resultat		-1 313 829	766 467

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 765 507	37 164 661
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 765 507	37 164 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 766 007	37 165 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 517	3 828
Övriga fordringar	10	3 062 915	2 500 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	151 270	146 362
Summa kortfristiga fordringar		3 234 702	2 650 525
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	20 354	31 958
Summa kassa och bank		20 354	31 958
Summa omsättningstillgångar		3 255 056	4 682 483
SUMMA TILLGÅNGAR		40 021 063	41 847 644

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 857 938	7 857 938
Fond för yttre underhåll		0	1 122 016
Summa bundet eget kapital		7 857 938	8 979 954
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 714 920	6 826 438
Årets resultat		-1 313 829	766 467
Summa fritt eget kapital		7 401 091	7 592 905
Summa eget kapital		15 259 029	16 572 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	21 810 000	16 377 937
Summa långfristiga skulder		21 810 000	16 377 937
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	2 142 937	8 250 000
Leverantörsskulder		31 092	16 279
Aktuella skatteskulder		181 528	104 222
Övriga skulder	17	31 805	33 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	564 672	492 877
Summa kortfristiga skulder		2 952 034	8 896 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 021 063	41 847 644

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 89 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 20 243 987 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	3 367 248	3 367 248
Hyrer	19 770	8 600
Intäkter konsumtionsavgift	47 171	27 984
Övriga intäkter	7 523	4 754
Summa nettoomsättning	3 441 712	3 408 586

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	26 401
Summa övriga rörelseintäkter	0	26 401

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 126	12 403
Löpande underhåll	53 819	118 225
Underhåll enligt plan	2 570 311	469 585
Elavgifter	73 122	48 364
Vatten och avlopp	205 398	217 607
Sophämtning	86 181	61 405
Övrig renhållning	0	13 445
Försäkringar	137 518	120 648
Kabel-TV/bredband	40 901	45 651
Fastighetsskötsel	69 838	45 671
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	358 562	362 040
Föreningsavgäld	75 500	75 500
Övriga kostnader	3 150	4 569
Kundbonus	-13 635	-11 139
Summa driftskostnader	3 666 791	1 583 974

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvoden	10 557	5 725
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	89 490	84 124
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	944	0
Övriga förvaltningskostnader	0	1 646
Konsultarvoden	30 000	50 462
Bankkostnader	505	-143
Medlemsavgift HSB	16 000	16 000
Möteskostnader	3 754	156
Fritidsverksamhet	0	988
Överlåtelseavgift	3 623	4 753
Pantförskrivningsavgift	2 895	3 334
Representation, avdragsgill	0	475
Kreditupplysning	270	810
Kontorsmaterial och trycksaker	4 892	3 705
Mobiltelefon	5 277	0
Inkassokostnader	669	3 632
Summa övriga externa kostnader	168 876	175 667

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	76 578	70 024
Arvode vicevärd	45 000	36 000
Arvode föreningsvald revisor	2 485	2 357
Övriga arvoden	1 420	1 300
Kostnadsersättningar	1 500	0
Sociala avgifter	29 725	22 087
Övriga personalkostnader	4 851	8 197
Summa personalkostnader och arvoden	161 559	139 965

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1991.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 616 840	41 529 402
Ingående anskaffningsvärde mark	2 080 000	2 080 000
Årets investeringar	0	87 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 696 840	43 696 840
Ingående avskrivningar	-6 532 176	-6 138 606
Årets avskrivningar	-399 154	-393 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 931 330	-6 532 176
Utgående redovisat värde	36 765 510	37 164 664
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 766 000	37 766 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 506 000	10 506 000
Totalt taxeringsvärde	48 272 000	48 272 000

Fastighetsbeteckning: Spejaren 1, Fiskaren 1, Seglaren 1

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 737	134 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 737	134 737
Ingående avskrivningar enligt plan	-134 737	-134 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 737	-134 737
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 894	23 869
Avräkningskonto HSB	2 800 315	2 476 466
Avräkning Lånereskontran	238 706	0
Summa övriga fordringar	3 062 915	2 500 335

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	8 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 270	137 518
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 270	146 362

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	0	2 000 000

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 003	160
Bankkonto Sörmlands Sparbank	19 351	31 798
Summa kassa och bank	20 354	31 958

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Sörmlands Sparbank	4,3, stibor	3 mån	1 902 937	2 577 937
Sörmlands Sparbank	1,38	2024-02-29	7 350 000	7 350 000
Sörmlands Sparbank	1,77	2024-05-30	7 350 000	7 350 000
Sörmlands Sparbank	3,97	2027-12-31	7 350 000	7 350 000
			23 952 937	24 627 937

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 902 937	-7 350 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-240 000	-900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 810 000	16 377 937

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	960 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 752 937

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	51 707 000	51 707 000
Summa ställda säkerheter	51 707 000	51 707 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 142 937	8 250 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 142 937	8 250 000

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	18 042	19 518
Lagstadgade sociala avgifter	13 749	13 846
Medlemmars reparationsfond/inre fond	14	106
Summa övriga kortfristiga skulder	31 805	33 470

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	106	106
Uttag under året	-92	0
Utgående värde	14	106

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	36 220	45 363
Förutbetalda hyror och avgifter	251 940	270 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 511	177 058
Avtalsplacerade betalningar	0	60
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	564 671	492 878

Not 19 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	302 000	377 500
Summa eventualförpliktelser	302 000	377 500

Årsredovisningen för HSB Brf Talltullen i Katrineholm med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Sara Bodemyr Fridell

Anne-Christine Gustafsson

Mikael Persson

Lisa Pettersson

Jan Ljungqvist

Dennie Raneryd

Bachan Rashid

Vår revisionsberättelse har lämnats och signerats digitalt

Jarmo Lithander
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsett revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Talltullen i Katrineholm, org.nr. 716402-1441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Talltullen i Katrineholm 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Talltullen i Katrineholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Katrineholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jarmo Lithander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

SARA BODEMYR FRIDELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 20:34:29



BACHAN RASHID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 19:51:47



MIKAEL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 11:04:43



ANNE-CHRISTINE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 19:52:16



JAN LJUNGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 19:54:53



DENNIE RANERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:58:34



LISA PETERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 19:53:30



JARMO LITHANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:24:43



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 07:34:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JARMO LITHANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:26:18



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 07:36:03



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.