



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås

Org nr 716447-6868

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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
		36 st		
		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: Underhåll av affärslokalen, byte till ledbelysning i alla allmänna utrymmen samt säkerställt elanläggningar. Utöver detta har man installerat nytt lås- och passérsystem samt bokningssystem. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder: Parkeringsytor samt asfaltering och byte av fjärrvärme i hus 1. Utöver detta sker underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 717 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett positivt resultat, styrelsen beslöt att inte förändra årsavgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 587 528 kr. Under året har föreningen amorterat 225 842 kr, vilket ger en amorteringstakt på 34 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

Väsentliga avtal

Teknisk och administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning. Teknisk förvaltning övergår till FR Fastighetsservice.
Avtal för bredband och tv med Tele2.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Stämman hölls med poströstning. Föreningen hade vid årets slut 177 medlemmar (fg. år 176). 13 st medlemmar har utträtt ur föreningen och 14 st har tillkommit. 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 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Neda Lemac, ledamöter Marie-Louise Johansson och Lars Gregorsson samt suppleant Emir Softic och Christina Lidborg.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

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

Vicevärd har varit René Oliva.

Revisor har varit Andres Juhlin med Tauno Fagerlund 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 Björk.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 366	7 397	7 488	7 345	7 362
Res. efter finansiella poster, tkr	750	1 394	254	1 466	1 514
Soliditet	74%	73%	63%	61%	58%
Balansomslutning, tkr	35 809	35 325	36 408	34 439	33 618
Eget kapital, tkr	26 419	25 670	23 049	20 960	19 493
Taxeringsvärde, tkr	129 108	113 634	113 634	113 634	81 504
- varav byggnad, tkr	89 047	80 380	80 380	80 380	59 781
Underhållsfond tkr	9 853	10 134	9 981	10 011	9 443
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	718	718	718	718
Bankskuld kr/m ²	728	750	1 119	1 147	1 176
Belåningsgrad	6%	7%	10%	11%	15%
Räntekostnader kr/m ²	10	13	16	17	17

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 764 097	6 111 016	10 134 103	5 266 024	1 394 275
Resultatdisp enl. stämma -21				1 394 275	-1 394 275
				6 660 300	
Reservering till yttre underhåll -22			491 000	- 491 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			-772 090	772 090	
Förändring under året					
Årets resultat					749 899
Belopp vid årets slut	2 764 097	6 111 016	9 853 012	6 941 390	749 899

Föreningen äger 3 lägenheter. Lgh nr 13, 14 och 47.

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

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 660 300
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-491 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	772 090
Årets resultat	749 899
Till stämmans förfogande	7 691 289

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	7 691 289
	7 691 289

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 853 012 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 366 218	7 396 555
Summa rörelsens intäkter		<u>7 366 218</u>	<u>7 396 555</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 827 316	-4 558 047
Periodiskt underhåll		-772 090	-465 335
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 400	-62 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 454	-184 746
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-697 256	-611 842
Summa rörelsens kostnader		<u>-6 527 517</u>	<u>-5 881 970</u>
Rörelseresultat		838 700	1 514 585
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 093	14 533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 895	-134 843
Summa finansiella poster		<u>-88 802</u>	<u>-120 310</u>
Resultat efter finansiella poster		749 899	1 394 275
Årets resultat		749 899	1 394 275
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		749 899	1 394 275
Reservering till fond för yttre underhåll		-491 000	-618 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		772 090	465 335
Resultat efter fondförändring		1 030 989	1 241 611

Balansräkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	21 952 874	19 691 125
Mark		3 775 000	3 775 000
Markanläggningar	Not 7	295 479	307 795
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	196 121	220 815
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	99 728	104 717
		<u>26 319 202</u>	<u>24 099 451</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 319 702</u>	<u>24 099 951</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		52 163	-372
Avräkningskonto HSB Göta		9 130 642	10 969 351
Övriga fordringar	Not 11	52 843	9 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 178	247 043
		<u>9 489 826</u>	<u>11 225 484</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>9 489 826</u>	<u>11 225 484</u>
Summa tillgångar		<u>35 809 528</u>	<u>35 325 436</u>

Balansräkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 764 097	2 764 097
Upplåtelseavgifter	6 111 016	6 111 016
Fond för yttre underhåll	9 853 012	10 134 103
	18 728 125	19 009 216
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 941 390	5 266 024
Årets resultat	749 899	1 394 275
	7 691 289	6 660 300
Summa eget kapital	26 419 414	25 669 515
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 803 467	4 375 516
	1 803 467	4 375 516
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 784 061	3 437 854
Leverantörsskulder	675 869	571 015
Skatteskulder	0	43 064
Fond för inre underhåll	80 476	80 476
Övriga skulder	Not 13 93 679	118 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 952 562	1 029 049
	7 586 647	5 280 404
Summa skulder	9 390 114	9 655 920
Summa eget kapital och skulder	35 809 528	35 325 436

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 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	1,5
Markanläggning	3,3
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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	6 731 967	6 737 544
Hyror	519 243	521 678
Övriga intäkter	222 928	189 663
Bruttoomsättning	<u>7 474 138</u>	<u>7 448 885</u>
Avgiftsbortfall	-30	-8 760
Hysesbortfall	<u>-107 890</u>	<u>-43 570</u>
	7 366 218	7 396 555
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	685 714	646 343
Reparationer	432 560	293 100
El	346 778	231 617
Uppvärmning	1 351 430	1 398 716
Vatten	547 064	536 035
Sophämtning	306 101	294 768
Kabel-TV, internet	257 431	235 593
Övriga avgifter	144 387	141 477
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	230 702	257 682
Förvaltningsarvoden	357 111	310 008
Övriga driftskostnader	<u>168 038</u>	<u>212 709</u>
	4 827 316	4 558 047
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 500	15 100
Medlemsavgifter	<u>46 900</u>	<u>46 900</u>
	61 400	62 000

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	105 015	106 165
Revisorsarvode	5 651	5 569
Löner och andra ersättningar	27 202	29 744
Sociala kostnader	31 586	43 268
	<u>169 454</u>	<u>184 746</u>
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	660 246	574 832
Inventarier	24 694	24 694
Markanläggningar	12 316	12 316
	<u>697 256</u>	<u>611 842</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	40 846 704	40 846 704
Årets investeringar	2 921 995	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 768 699	40 846 704
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 155 579	-20 580 747
Årets avskrivningar	-660 246	-574 832
Utgående avskrivningar	-21 815 825	-21 155 579
Utgående bokfört värde	21 952 874	19 691 125
Taxeringsvärde för Tallstekeln 3 m.fl.		
Byggnad - bostäder	88 000 000	76 000 000
Byggnad - lokaler	1 047 000	4 380 000
	89 047 000	80 380 000
Mark - bostäder	39 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	1 061 000	1 254 000
	40 061 000	33 254 000
Taxeringsvärde totalt	129 108 000	113 634 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	369 375	369 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 375	369 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 580	-49 264
Årets avskrivningar	-12 316	-12 316
Utgående avskrivningar	-73 896	-61 580
Bokfört värde	295 479	307 795
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	245 509	0
Årets investeringar	0	245 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 509	245 509
Ingående avskrivningar	-24 694	0
Årets avskrivningar	-24 694	-24 694
Utgående avskrivningar	-49 388	-24 694
Bokfört värde	196 121	220 815
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	104 717	23 515
Årets investeringar	2 917 007	81 201
Omfört till byggnad	-2 921 995	0
Utgående anskaffningsvärde	99 728	104 717
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
Not 11 Övriga fordringar						
Skattefordran		24 949	0			
Skattekonto		27 894	9 463			
		52 843	9 463			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	14397957	3,18%	2023-05-10	3 212 020	3 212 020	
SBAB	14398023	1,33%	2024-12-11	1 918 193	114 726	
SE-Banken Bolån	14324259	0,89%	2023-10-28	2 457 315	2 457 315	
				7 587 528	5 784 061	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 803 467	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 390 828	
Kortfristig del av långfristig skuld					5 784 061	3 437 854
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.						
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 239 340 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				31 903 000	31 903 000	
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt		39 557	40 769			
Arbetsgivaravgifter		31 586	42 702			
Mervärdesskatt		-7 404	5 660			
Övriga kortfristiga skulder		29 940	29 815			
		93 679	118 946			
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader		5 908	6 164			
Övriga upplupna kostnader		368 630	432 794			
Förutbetalda hyror och avgifter		578 024	590 091			
		952 562	1 029 049			

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------	----------------------------------	----------------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Neda Lemac

Carina Eliasson

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 revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallstekeln i Borås, org.nr. 7164447-6868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallstekeln i Borås 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallstekeln i Borås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andres Juhlin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-16 kl. 10:50:39



LARS-ROBERT GREGORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 06:54:17



MARIE-LOUISE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 19:54:17



RUSTEM ELEZOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 21:05:01



CARINA ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 18:44:14



HENRIK KÅVESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 12:45:30



ANDRES JUHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 11:25:38



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 14:49:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-19 kl. 11:26:37



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 14:48:55

