



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tamåsen i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tamåsen i Halmstad

Org nr 716408-1692

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter Järven 1-9, Fjällräven 1-6, Lokatten 1-6 och 8, Minken 1-18, Vesslan 1, 7-10 och Rödräven 1-9 i Halmstad, som föreningen innehar med äganderätt, bebyggdes året 1980.

På fastigheterna finns 53 st bostadshus med 53 uppgångar med adresserna:

Bengt Petters väg 3,5,4, 6,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,27,29

Pärsgatan ,2,3,5,6,7,8,9,10,12,14,16, Pålsgatan 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,16,18,20,22,24,26,28,30,32,

Bostadsrättsföreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Björnen. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning vid namn Minken 1 som avser lekplats, gångvägar, gräs-och planteringsytor, ytvattenledning, centralantenn med mast och antennförstärkare, ytterbelysning med ledningar, stolpar och armaturer. Brf Tamåsen har 53 av 57 andelar i Samfällighetsföreningen Björnen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	13 st	5 rok	1 680,0 m ²
	40 st	6 rok	5 392,0 m ²
	53 st		7 072,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under det gångna året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

- Bytt ut gamla el-element
- Bytt ut vindstegar
- Bytt ut en del av takfönsterna
- Åtgärdat fuktskador i flera fastigheter

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt av styrelsen under året.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byta ut resterande takfönster
- Förstärkning takburspråk
- Takomläggning i etapper efter behov

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1,5% fr.o.m. 2023-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2024-01-01. Vidare anser styrelsen att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år. El, värme och vatten ingår inte i årsavgiften. De kostnader för vatten som under året har belastat föreningen beror på försenade inbetalningar från medlemmar, där föreningen gått in och betalat påminnelsefakturan för att slippa avgifter och därefter har föreningen ställt faktura på samma belopp till de boende.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 852 599 kr. Under året har 715 202 kr amorterats.

Årets förlust har sin grund i kraftigt ökade omkostnader i samband med flertalet stora reparationer som akut behövt åtgärdas på olika fastigheter i föreningen under året. Vattenskadorna samt reparationer på tak i samband med storm har utgjort de största kostnader vilket belastat föreningens ekonomi och därmed även skapat ett negativt kassaflöde för året. Styrelsen har påbörjat en noggrann genomgång av föreningens ekonomi som ska utmynna i en konkret åtgärdsplan för tiden framåt. En åtgärd för att stabilisera ekonomin på längre sikt är regelbundna höjningar för att föreningen ska bygga upp ett större kapital till oväntade händelser och därmed undvika ytterligare lån som medför högre räntekostnader.

Eget kapital

Föreningen gjorde 2019 en uppskrivning på marken om 9 211 000 kr då det fanns ett stort dolt övervärde mellan bokfört värde och taxeringsvärde.

Väsentliga avtal

- Administrativa avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Allente, internet och TV (avslutas 2024-06-01)
- Halmstad stadsnät, fiber

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-18. På stämman deltog 30 medlemmar, varav 12 fullmakter.

Föreningen hade vid årets början 84 medlemmar och under året har 2 medlemmar tillkommit och vid årets slut uppgår medlemsantalet till 86. 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. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta. Under året har 5 bostadsrättsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Veronica Hjelm	ordförande
Petra Lingvall	sekreterare
Anders Karlsson	ledamot
Jörgen Nilsson	ledamot
Mona Olsson	ledamot
Mats Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Veronica Hjelm och ledamoten Mona Olsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden under året.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Vicevärd har varit Beivi Felldin.

Revisorer har varit Cecilia Carlsson, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Veronica Hjelm med Robin Ling som suppleant.

Valberedning har varit Malin Johansson, sammankallande och Jennifer Goodwin samt Anna Hansson.

Styrelsemedlemmar i Samfällighetsföreningen Björnen har varit Malin Johansson, ordförande, samt Jennie Enberg.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 134	3 924	3 869	3 780	3 556
Res. efter finansiella poster, tkr	-409	-66	-20	377	-507
Årsavgiftsnivå per kvm upplåten med bostadsrätt *)	581	548	544	533	508
Skuldsättning kr/kvm	4 080	4 180	4 278	4 371	4 460
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 080	4 180	4 278	4 371	4 460
Sparande per kvm	131				
Räntekänslighet, %	7				
Energikostnad per kvm	1				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99				

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Uppskr. Fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 060 900	0	9 211 000	0	- 1 343 254	-65 543
Avsättning till underhållsfond -23				500 000	-500 000	
Ianspråktagande underhållsfond -23				-432 417	432 417	
Överföring till balanserat resultat					-65 543	65 543
Årets resultat						- 409 499
Belopp vid årets slut	1 060 900	0	9 211 000	67 583	-1 476 380	-409 499

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 476 380
Årets resultat	<u>-409 499</u>
	- 1 885 879

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-1 885 879
---------------------	------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 67 583 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 134 214	3 923 566
Summa rörelsens intäkter		4 134 214	3 923 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 276 872	-1 362 373
Periodiskt underhåll	Not 3	-432 417	-854 206
Övriga externa kostnader	Not 4	-33 275	-47 650
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-151 931	-178 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-900 746	-870 521
Övriga rörelsekostnader		-24 572	0
Summa rörelsens kostnader		-3 819 813	-3 312 886
Rörelseresultat		314 401	610 680
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 746	2 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 647	-678 457
Summa finansiella poster		-723 901	-676 223
Resultat efter finansiella poster		-409 499	-65 543
Årets resultat		-409 499	-65 543

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11	28 096 728	28 391 071
Mark	Not 7 Not 8	9 306 000	9 306 000
		<u>37 402 728</u>	<u>37 697 071</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 402 728</u>	<u>37 697 071</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 785	3
Avräkningskonto HSB Göta		368 630	1 129 320
Övriga fordringar	Not 9	85 694	79 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	173 695	90 312
		<u>634 803</u>	<u>1 299 025</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>634 803</u>	<u>1 299 025</u>
Summa tillgångar		<u>38 037 532</u>	<u>38 996 096</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 060 900	1 060 900
Uppskrivningsfond	9 211 000	9 211 000
Fond för yttre underhåll	67 583	0
	<u>10 339 483</u>	<u>10 271 900</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 476 380	-1 343 254
Årets resultat	-409 499	-65 543
	<u>-1 885 879</u>	<u>-1 408 797</u>
Summa eget kapital	<u>8 453 604</u>	<u>8 863 103</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 19 342 653	26 571 489
	<u>19 342 653</u>	<u>26 571 489</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 9 509 943	2 996 312
Leverantörsskulder	137 232	155 387
Skatteskulder	61 420	42 858
Fond för inre underhåll	10 031	10 031
Övriga skulder	Not 12 290	8 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 522 359	348 558
	<u>10 241 275</u>	<u>3 561 504</u>
Summa skulder	<u>29 583 928</u>	<u>30 132 993</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>38 037 532</u>	<u>38 996 096</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-409 499	-65 543
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	24 572	0
Avskrivningar	900 746	870 521
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>515 819</u>	<u>804 978</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 469	-31 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	166 140	56 710
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>585 490</u>	<u>829 825</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-630 975	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-630 975</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-715 205	-685 468
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-715 205</u>	<u>-685 468</u>
Årets kassaflöde	-760 690	144 356
Likvida medel vid årets början *)	1 129 320	984 964
Likvida medel vid årets slut *)	368 630	1 129 320

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	3,2

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.		
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 13 720 071 kr.		
Eventualförpliktelser En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 101 948	3 882 216
Vattenintäkter	4 889	4 861
Övriga intäkter	27 377	36 489
	4 134 214	3 923 566
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 399	0
Reparationer	945 196	180 032
Vatten	6 720	7 785
Sophämtning	136 398	132 483
Kabel-TV, internet	291 779	282 821
Övriga avgifter	87 718	69 583
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	493 571	471 682
Förvaltningsarvoden	99 765	96 225
Övriga driftskostnader	213 327	123 792
	2 276 872	1 364 402
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	432 417	854 206
	432 417	854 206
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 875	26 250
Medlemsavgifter	21 400	21 400
	33 275	47 650
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 500	70 400
Vicevärdsarvode	72 000	72 000
Revisorsarvode	3 000	7 500
Sociala kostnader	23 231	28 236
	150 731	178 136
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 200	0
	1 200	0
Totalt	151 931	178 136
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	900 746	870 521
	900 746	870 521

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 690 769	41 690 769
Årets investeringar	630 975	0
Årets försäljning/ utrangering	-105 316	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>42 216 428</u>	<u>41 690 769</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 299 698	-12 429 177
Årets avskrivningar	-900 746	-870 521
Årets försäljning/utrangering	80 744	0
Utgående avskrivningar	<u>-14 119 700</u>	<u>-13 299 698</u>
Utgående bokfört värde	28 096 728	28 391 071
Taxeringsvärde för föreningens fastigheter		
Byggnad - bostäder	<u>60 209 000</u>	<u>60 209 000</u>
	60 209 000	60 209 000
Mark - bostäder	<u>14 244 000</u>	<u>14 244 000</u>
Mark - lokaler	<u>14 244 000</u>	<u>14 244 000</u>
	14 244 000	14 244 000
Taxeringsvärde totalt	74 453 000	74 453 000
Not 8 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>95 000</u>	<u>95 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>95 000</u>	<u>95 000</u>
	95 000	95 000
Ingående ackumulerade uppskrivningar	<u>9 211 000</u>	<u>9 211 000</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u>9 211 000</u>	<u>9 211 000</u>
Bokfört värde	9 306 000	9 306 000
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	80 872	79 390
Övriga fordringar	<u>4 822</u>	<u>0</u>
	85 694	79 390
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>173 695</u>	<u>90 312</u>
	173 695	90 312

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

Not 11 Skulder till kreditinstitut		
---	--	--

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	10763967	2,85%	2026-11-19	3 589 331	134 607
SBAB	10763991	2,46%	2025-04-07	3 589 331	134 607
SBAB	10764025	2,90%	2026-11-19	3 589 331	134 607
SBAB	23930250	4,96%	2024-06-30	2 281 122	2 281 122
SBAB	24994414	1,65%	2029-10-11	4 915 984	0
SBAB	28021860	3,04%	2027-04-16	4 187 500	125 000
SBAB	28021933	2,04%	2024-05-20	6 700 000	6 700 000
				28 852 599	9 509 943

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 342 656
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	25 115 654
---	------------

Kortfristig del av långfristig skuld	9 509 943	2 996 312
--------------------------------------	------------------	------------------

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 747 389 kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	33 095 000	33 095 000
------------------------------	------------	------------

Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
---	--	--

Källskatt	1 800	1 800
Arbetsgivaravgifter	-1 510	612
Övriga kortfristiga skulder	0	5 946
	290	8 358

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
--	--	--

Upplupna räntekostnader	58	0
Övriga upplupna kostnader	188 960	22 277
Förutbetalda hyror och avgifter	333 341	326 281
	522 359	348 558

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

.....
Veronica Hjelm

.....
Petra Lingvall

.....
Anders Karlsson

.....
Jörgen Nilsson

.....
Mats Karlsson

.....
Mona Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Cecilia Carlson
Av föreningen vald revisor

.....
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tamåsen i Halmstad, org.nr. 716408-1692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tamåsen i Halmstad 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Tamåsen i Halmstad 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 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Halmstad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cecilia Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HJELM VERONICA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:59:21



PETRA LINGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:27:45



JÖRGEN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 12:59:01



ANDERS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:01:52



MONA OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:22:41



MATS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:25:58



CECILIA CARLSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:05:30



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:51:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CECILIA CARLSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:03:17



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:52:11



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.