



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö

Org. nr. 727500-0524

Styrelsen har upprättat 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 Sävsjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Tallbacken 5 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Parallellgatan 1 A-E och Parallellgatan 3 A-C.

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	32 st	2	rok	1 750 m ²
		40 st	3	rok	2 766 m ²
		72 st			4 516 m ²
Garage	Hyresrätt	24 st			459 m ²
		P-platser	54 st		
		78 st			459 m ²
Totalt		150 st			4 975 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av torktumlare (2021)
- Byte av tvättmaskiner (2020-2023)
- Byte av reglerventiler och termostater (2019)
- Byte av kulvert mellan husen (2019)
- Byte av lägenhetsdörrar (2018)
- Inglasade balkonger (2017)
- Utökat parkeringsplats (2017)
- Inklädnad av skorstenar med plåt (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installation av kodlås på entréer
- Byte av torktumlare

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det kommande året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av garageportar
- Fasadrenovering
- Målning av trapphus

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 2 % fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-tv, Telenor

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 13 (17) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-25 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 89 (89) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mats Johansson	ordförande
Emelie Sjöstrand	vice ordförande
Katrina Svensson	sekreterare
Kathe Lindberg	ledamot
Eivor Svensson	ledamot
Samer Mohialden	ledamot
Laila Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta
Mirsa Fetahovic	suppleant
Christer Askevik	suppleant
Ariana Berisha	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emelie Sjöstrand, Kathe Lindberg och Eivor Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kathe Lindberg, Katrina Svensson, Emelie Sjöstrand och Mats Johansson, två i förening.

Revisor har varit Sirpa Lehtonen, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Katrina Svensson med Kathe Lindberg som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 415	3 357	3 305	3 211	3 167
Res. efter finansiella poster, tkr	602	480	636	712	527
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	748	733	719	705	694
Skuldsättning kr/kvm	1 637	1 698			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 637	1 698			
Sparande per kvm	252	234			
Räntekänslighet, %	2,2	2,3			
Energikostnad per kvm	204	211			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	97			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 400	0	5 218 961	2 369 995	480 178
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				480 178	-480 178
				2 850 173	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			111 000	-111 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-93 231	93 231	
Årets resultat					601 995
Belopp vid årets slut	120 400	0	5 236 730	2 832 404	601 995

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 850 173
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-111 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	+93 231
Årets resultat	+ 601 995
Till stämmans förfogande	3 434 399

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 434 399
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 236 730 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	3 414 571	3 356 581
Summa rörelsens intäkter		<u>3 414 571</u>	<u>3 356 581</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 648 730	-1 586 916
Periodiskt underhåll		-93 231	-134 092
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 100	-37 475
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-481 681	-525 760
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-444 716	-444 716
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 706 459</u>	<u>-2 728 959</u>
Rörelseresultat		708 113	627 622
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 655	9 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 773	-156 616
Summa finansiella poster		<u>-106 118</u>	<u>-147 444</u>
Årets resultat		601 995	480 178

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	11 316 567	11 744 002
Mark		56 000	56 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	41 145	58 426
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	36 619	0
		<u>11 450 331</u>	<u>11 858 428</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 450 831</u>	<u>11 858 928</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		307	4 713
Avräkningskonto HSB Göta		1 450 011	1 694 279
Övriga fordringar	Not 9	75 411	83 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	162 691	132 932
		<u>1 688 420</u>	<u>1 915 786</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		854 575	797 991
		<u>854 575</u>	<u>797 991</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 042 995</u>	<u>5 213 777</u>
Summa tillgångar		<u>17 493 827</u>	<u>17 072 705</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	120 400	120 400
Fond för yttre underhåll	5 236 730	5 218 961
	<u>5 357 130</u>	<u>5 339 361</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 832 404	2 369 995
Årets resultat	601 995	480 178
	<u>3 434 399</u>	<u>2 850 173</u>
Summa eget kapital	<u>8 791 529</u>	<u>8 189 534</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 093 750	7 393 750
	<u>7 093 750</u>	<u>7 393 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 300 000	275 000
Leverantörsskulder	215 878	154 355
Skatteskulder	78 601	2 717
Fond för inre underhåll	442 293	396 356
Övriga skulder	Not 13 26 274	142 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 545 502	518 290
	<u>1 608 548</u>	<u>1 489 421</u>
Summa skulder	<u>8 702 298</u>	<u>8 883 171</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>17 493 827</u>	<u>17 072 705</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	601 995	480 178
Avskrivningar	444 716	444 716
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 046 711</u>	<u>924 894</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 902	-658
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	94 127	100 754
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 123 935</u>	<u>1 024 990</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	-36 619	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	32 915
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-36 619</u>	<u>32 915</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-275 000	-312 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-275 000</u>	<u>-312 500</u>
Årets kassaflöde	812 316	745 405
Likvida medel vid årets början *)	4 992 270	4 312 695
Likvida medel vid årets slut *)	5 804 587	4 992 270

*) 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	2,0
Ombyggnader	2,6
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
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	3 377 376	3 311 112
Hyror	100 320	100 320
Övriga intäkter	37 193	29 160
Bruttoomsättning	3 514 889	3 440 592
Avgiftsbortfall	210	0
Hysesbortfall	-13 900	-14 710
Avsatt till inre fond	-86 628	-69 301
	3 414 571	3 356 581
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	25 186	24 574
Reparationer	68 539	1 140
El	89 922	139 397
Uppvärmning	539 551	546 919
Vatten	291 182	268 367
Sophämtning	87 260	63 419
Kabel-TV, internet	223 772	223 773
Övriga avgifter	72 818	65 720
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 899	52 899
Förvaltningsarvodet	130 545	125 916
Övriga driftskostnader	67 056	74 792
	1 648 730	1 586 916

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
Medlemsavgifter	27 100	27 100
	38 100	37 475
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
	1	1
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 200	45 075
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	9 756	8 020
	60 956	54 095
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	247 562	273 901
Sociala kostnader	89 235	101 369
Uttagsskatt	76 183	85 580
Övriga personalkostnader	7 745	10 815
	420 725	471 665
Totalt	481 681	525 760
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	427 435	427 435
Inventarier	17 281	17 281
	444 716	444 716

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2058 1958				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 502 680	17 502 680			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 502 680	17 502 680			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 758 678	-5 331 243			
Årets avskrivningar	-427 435	-427 435			
Utgående avskrivningar	-6 186 113	-5 758 678			
Utgående bokfört värde	11 316 567	11 744 002			
Taxeringsvärde för Tallbacken 5					
Byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000			
Mark - bostäder	4 233 000	4 233 000			
Taxeringsvärde totalt	17 633 000	17 633 000			
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	367 400	334 485			
Årets investeringar	0	32 915			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 400	367 400			
Ingående avskrivningar	-308 974	-291 693			
Årets avskrivningar	-17 281	-17 281			
Utgående avskrivningar	-326 255	-308 974			
Bokfört värde	41 145	58 426			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering	36 619	0			
Utgående anskaffningsvärde	36 619	0			
Pågående nyanläggning avser byte av garageportar. Beräknad utgift uppgår till ca 1,2 miljoner kr och beräknas färdigt hösten 2024.					
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	49 951	49 951			
Skattekonto	25 460	33 911			
	75 411	83 862			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	145 238	131 101			
Upplupna intäkter	17 453	1 831			
	162 691	132 932			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	600 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	600 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	300 000
					3 500 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	299014	4,14%	2026-12-30	737 500	100 000
Swedbank Hypotek	2858422633	2,51%	2026-10-23	2 468 750	75 000
Swedbank Hypotek	2858697820	1,83%	2032-01-23	1 675 000	50 000
Swedbank Hypotek	2858898600	1,61%	2030-04-25	2 512 500	75 000
				7 393 750	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 093 750	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				5 893 750	
Kortfristig del av långfristig skuld				300 000	275 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 300 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				9 600 000	9 600 000
<i>Varav obelånade</i>				0	0
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 079	26 337
Arbetsgivaravgifter				12 915	26 058
Mervärdesskatt				0	85 580
Övriga kortfristiga skulder				280	4 728
				26 274	142 703
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				27 860	23 456
Övriga upplupna kostnader				251 358	203 439
Förutbetalda hyror och avgifter				266 284	291 395
				545 502	518 290

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sävsjö

Eivor Svensson

Emelie Sjöstrand

Kathe Lindberg

Katrina Svensson

Laila Fransson

Mats Johansson

Samer Saad Mohialden

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftSirpa Lehtonen
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö, org.nr. 727500-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö 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 Tallbacken i Sävsjö 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 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 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.

Sävsjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sirpa Lehtonen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:28:16



KATHE LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:02:43



EIVOR SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:54:46



SAMER SAAD MOHIALDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:20:30



EMELIE SJÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:36:52



KATRINA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:42:27



LAILA FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:51:52



SIRPA LEHTONEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 22:18:52



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:48:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SIRPA LEHTONEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 22:20:17



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:48:31



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.