



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tallen i Finspång

Sparande 175 kr/kvm	Investeringsbehov 186 kr/kvm	Skuldsättning 2 453 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 0 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Ja	Årsavgift 579 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
175 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
186 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 453 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
0 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
579 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 716402-6051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Finspång kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Nyhem 2:138	Finspångs Kommun	10 år	2032-12-31	1982-1983
Nyhem 2:139	Finspångs Kommun	10 år	2032-12-31	1982-1983

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10803
Totalt 105 objekt		10803

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 30 st 3 rok, 38 st 4 rok, 28 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Andersson	Ordförande	2023-05-09	
Reijo Hatanpää	Ledamot	2022-05-24	
Annika Nordström	HSB Ledamot	2024-01-18	
Christer Karlsson	HSB Ledamot	2018-02-21	2024-01-17
Ann-Sofie Engström	Ledamot	2022-05-24	
Pernilla Engström	Ledamot	2022-05-24	
Pierre Johannesson	Ledamot	2023-08-29	
Kim Johannesson	Ledamot	2023-05-09	
Danny Lundell	Ledamot	2023-08-29	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Andersson, Ann-Sofie Engström, Pernilla Engström och Reijo Hatanpää.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Sofie Engström, Pernilla Engström och Daniel Andersson.

Revisorer har varit: Patrik Hallgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Larsson (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Ombud i Tallens Samfällighetsförening

Ombud för bostadsrättsföreningen vid samfällighetens årsmöte har varit Ann-Sofie Engström och Pernilla Engström.

Styrelseledamöter i Tallens Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen har utsett följande styrelseledamöter och suppleanter i Tallens Samfällighetsförening:

Lena Stigh	ledamot	i tur att avgå
Barbro Ottosson	ledamot	i tur att avgå
Pierre Malmqvist	ledamot	
Tobias Lehti	ledamot	

Ombud i Tallbackens Samfällighetsförening

Ombud för bostadsrättsföreningen vid samfällighetens årsmöte har varit Ann-Sofie Engström och Pernilla Engström.

Styrelseledamöter i Tallbackens Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen har utsett följande styrelseledamöter och suppleanter i Tallbackens Samfällighetsförening:

Leif Gårdman	ledamot	i tur att avgå
Lena Stigh	ledamot	
Barbro Ottosson	ledamot	
Fatima Monberg	ledamot	i tur att avgå
Kerstin Bygghammar	revisor	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-29. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var beslut om att välja Danny Lundell och Pierre Johannesson som styrelseledamöter.

Stämman beslutade att välja Danny Lundell och Pierre Johannesson som styrelseledamöter på 2 år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Rengöring av samtliga ventilationskanaler.
2015	Anslutning till Finspångs stadsnät, FINET.
2016	Målning av fasader och taktvätt.
2017-2019	Översyn och byte av rötskadad panel.
2019-2021	Byte av fönster och takkupor.
2022-2023	Byte av rötskadad panel, byte av trasiga takpannor och rötskadad läkt. Cirka 600 000kr i vattenskador. främst Hallonstigen 67 & Hallonstigen 21

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

Beslutet att byta ytterdörrar inom en femårsperiod har skjutits upp på grund av behovet av att spara pengar och planera inför kommande takbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149.

Någon förändring av värmeproduktionen finns inte inplanerad. Styrelsen räknar med att erforderliga pannbyten genomförs löpande inom ramen för fonderade medel.

Byten av filter i återvinningsaggregat i samtliga lägenheter görs vartannat år.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	230	238	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 453	2 514	2 574	2 635	2 696
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 453	2 514	2 574	2 635	2 696
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	579	562	562	562	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	588	568	570	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 259	6 078	6 077	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 385	506	913	1 348	1 420
Soliditet, %	32	35	34	31	28

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut bakåt i tiden.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. *För 2023 har resultatet justerats då intäkter/kostnader för försäkringsärenden är jämförelsestörande poster.*

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt stora kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 313 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 129 900	0	0	2 129 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 269 297	0	-981 986	2 287 311
S:a bundet eget kapital, kr	5 399 197	0	-981 986	4 417 211
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 192 731	506 389	981 986	10 681 106
Årets resultat, kr	506 389	-506 389	-1 384 760	-1 384 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 699 120	0	-402 774	9 296 346
S:a eget kapital, kr	15 098 317	0	-1 384 760	13 713 557

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 426 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 407 986 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 699 120
Årets resultat, kr	-1 384 760
Reservation till underhållsfond, kr	-426 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 407 986
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 296 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 296 346

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 259 476	6 076 920
Övriga rörelseintäkter	3	93 171	61 564
Summa rörelseintäkter		6 352 647	6 138 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 950 680	-3 049 943
Övriga externa kostnader	5	-291 916	-266 106
Underhåll enligt plan	6	-1 407 988	-751 881
Personalkostnader och arvoden	7	-131 318	-128 635
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 222 207	-1 222 207
Summa rörelsekostnader		-7 004 110	-5 418 772
Rörelseresultat		-651 463	719 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 317	12 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-821 614	-226 196
Summa finansiella poster		-733 297	-213 323
Resultat efter finansiella poster		-1 384 760	506 389
Årets resultat		-1 384 760	506 389

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 384 760	506 389
Reservering till fond yttre underhåll	-426 000	-398 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 407 988	751 881
Underskott	-402 772	860 270

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 159 934	38 382 141
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>37 159 934</i>	<i>38 382 141</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		37 160 434	38 382 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 758	61
Övriga fordringar		0	98 929
Aktuell skattefordran		5 070	0
Avräkningskonto HSB Östra		1 212 360	799 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	687 191	687 625
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 915 379</i>	<i>1 585 782</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 400 000	3 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>3 400 000</i>	<i>3 500 000</i>
Summa omsättningstillgångar		5 315 379	5 085 782
SUMMA TILLGÅNGAR		42 475 813	43 468 423

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 129 900	2 129 900
Fond för yttre underhåll		2 287 311	3 269 297
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 417 211	5 399 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 681 106	9 192 731
Årets resultat		-1 384 760	506 389
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 296 347	9 699 120
Summa eget kapital		13 713 558	15 098 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	11 777 411
Summa långfristiga skulder		0	11 777 411
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	26 499 821	15 377 850
Leverantörsskulder		1 547 747	335 051
Aktuella skatteskulder		0	251 289
Övriga skulder	15	75 076	74 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	639 612	554 150
Summa kortfristiga skulder		28 762 256	16 592 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 475 813	43 468 423

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 384 760	506 389
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 222 207	1 222 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	-162 552	1 728 596
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	83 596	-74 067
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	1 047 590	123 576
Kassaflöde från löpande verksamhet	968 633	1 778 105
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-655 440	-655 440
Årets kassaflöde	313 193	1 122 665
Likvida medel vid årets början	4 299 167	3 176 502
Likvida medel vid årets slut	4 612 360	4 299 167

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 36 767 319 kr.

2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter	6 258 996	6 076 680
Övriga intäkter	480	240
Summa nettoomsättning	6 259 476	6 076 920

3 Övriga rörelseintäkter

2023

2022

Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 102	16 597
Återbäring Länsförsäkringar	0	28 214
Bonus	7 080	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	13 906	16 753
Ersättning från försäkringsbolag	57 083	0
Övriga rörelseintäkter	93 171	61 564

4 Driftskostnader	2023	2022
Reparation försäkringsärenden	696 806	0
Löpande underhåll	388 189	185 840
Försäkringar	171 675	165 089
Tomträttsavgäld	392 200	392 200
Fastighetsskötsel	12 488	17 492
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	609 322	609 322
Övriga kostnader	1 680 000	1 680 000
Summa driftskostnader	3 950 680	3 049 943

5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	12 181	19 925
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	172 936	161 308
Övriga förvaltningskostnader	34 507	17 961
Konsultarvoden	10 443	7 044
Medlemsavgift HSB	39 080	39 080
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 457	0
Möteskostnader	0	1 971
Medlemsaktiviteter	5 210	5 092
Överlåtelseavgift	15 102	13 725
Summa övriga externa kostnader	291 916	266 106

6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	1 407 988	751 881
Summa underhåll enligt plan	1 407 988	751 881

7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	100 000	100 400
Arvode föreningsvald revisor	2 500	1 500
Sociala avgifter	28 818	26 735
Summa personalkostnader och arvoden	131 318	128 635

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 275 387	63 275 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 275 387	63 275 387
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 893 246	-23 671 039
Årets avskrivningar	-1 222 207	-1 222 207
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 115 453	-24 893 246
Utgående redovisat värde	37 159 934	38 382 141
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 025 000	60 025 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 218 000	21 218 000
Totalt taxeringsvärde	81 243 000	81 243 000
Fastighetsbeteckning: Nyhem 2:138 m.fl.		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde, Fiber	945 000	945 000
Utgående anskaffningsvärde	945 000	945 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-945 000	-945 000
Utgående avskrivning enligt plan	-945 000	-945 000
Utgående redovisat värde	0	0
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 833	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	684 358	687 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	687 191	687 625
12 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	3 400 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar	3 400 000	3 500 000

13 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	4,60	2024-03-04	934 469	956 585
Stadshypotek AB	4,67	2024-12-02	1 708 756	1 752 292
Stadshypotek AB	4,62	2024-03-01	2 286 178	2 340 290
Stadshypotek AB	0,66	2024-03-01	2 955 226	3 025 170
Stadshypotek AB	4,67	2024-12-02	2 940 462	3 015 378
Stadshypotek AB	4,63	2024-12-05	3 343 849	3 429 041
Stadshypotek AB	4,63	2024-12-05	3 508 696	3 598 088
Stadshypotek AB	3,75	2024-12-01	4 104 960	4 209 544
Stadshypotek AB	0,65	2024-03-30	4 717 225	4 828 873
			26 499 821	27 155 261
Nästa års amortering beräknas uppgå till			655 440	655 440
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			25 844 381	14 722 410
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	11 777 411
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 621 760	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta l			23 222 621	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			48 323 000	48 323 000
Summa ställda säkerheter			48 323 000	48 323 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			655 440	655 440
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			25 844 381	14 722 410
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			26 499 821	15 377 850
15 Övriga skulder			2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt			30 000	30 570
Lagstadgade sociala avgifter			28 026	26 735
Medlemmars reparationsfond/inre fond			17 050	17 050
Summa övriga kortfristiga skulder			75 076	74 355
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			17 050	17 050
Utgående värde			17 050	17 050

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	2 500	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	792	0
Upplupna räntekostnader	66 936	45 993
Förutbetalda hyror och avgifter	548 238	484 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 837	23 475
Avtalsplacerade betalningar	5 309	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	639 612	554 150

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Daniel Andersson

Ann-Sofie Engström

Pernilla Engström

Pierre Johannesson

Danny Lundell

Kim Johannesson

Reijo Hatanpää

Annika Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Patrik Hallgren

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Finspång, org.nr. 716402-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Finspång för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallen i Finspång för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Hallgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

DANIEL ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:32:46



PIERRE JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:34:36



ANN-SOFIE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:45:41



PERNILLA ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:10:48



REIJO HATANPÄÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:39:21



DANNY LUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:55:03



KIM JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:29:40



ANNIKA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 08:59:15



PATRIK HALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:58:59



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:34:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PATRIK HALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:56:39



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:33:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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