



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Tallen i Skellefteå**  
716415-2931

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



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Skellefteå, 716415-2931 får härmed avge årsredovisning för 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 äger och förvaltar fastigheten Tallkronan 1. På fastigheten har under år 1986-1987 uppförts 96 radhus i ett och två plan samt ett kvartershus med adress Kvistgatan 2-194, jämna nr. Av dessa lägenheter disponeras 6 som förskola och 2 som boenden. Till varje lägenhet ingår ett garage med motorvärmare. Dessutom finns 25 st bilplatser med motorvärmare. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar.

Föreningen ingår i Samordningen Anderstorp Ek fö, som tillhandahåller vaktmästartjänster samt annan förenlig verksamhet.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2 rum och kök	5	312,5
3 rum och kök	41	3 198
4 rum och kök	36	3 684,5
5 rum och kök	14	1 575
Bostäder	96	8 770
Bilplatser med motorvärmare.	30	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2010	Fjärrvärme	2016	Nya lås garage
2011	Garageport med fjärröppnare	2016	Markarbeten
2012	Renovering av kvartersgård	2016	Ny ventilation
2012	Ny utomhusbelysning	2018	Brandskyddsåtgärder, målning och byte av låssystem
2013	Målning halva fastighetsbeståndet	2019	Renovering av bastu i kvartersgård
2013	Markarbeten	2020	Renovering och asfaltering av vissa ytor
2013	Ny belysning i soprummen	2020	Ombyggnad av vissa Lekplatser
2014	Färdigställning av målning etapp 1	2021	Fönsterbyte
2016	Nya dörrar soprum samt kvartersgård	2023	Ny fiber
		2023	Elbilsladdare

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Ny fiberdragning
- Elbilsladdare

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen hösten 2023. Då konstaterades problem med asfalt kring brunnar men även vid garagen.

Styrelsen har en underhållsplan som uppdateras årligen. Om några år planerar styrelsen renovering av tak, takräcken samt byte dörrar.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 1 % från och med 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja avgifterna med 1% from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen i genomsnitt till 711 kr/m<sup>2</sup>.

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Roger Burström	ordförande
Maria Lindahl	vice ordförande
Therese Lindqvist	sekreterare
Carola Eliasson Åström	ledamot
Kjell-Åke Johansson	ledamot
Åke Vallin	ledamot
Marika Segerstedt Holmström	ledamot
Kurt Lundmark	ledamot
Rolf Andersson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Lindahl, Therese Lindqvist, Åke Vallin samt Marika Segerstedt Holmström.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Lindahl, Roger Burström, Therese Lindqvist och Kurt Lundmark, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Göran Hallberg med Jens Wilén som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Conny Ohlsson som sammankallande, med Soffie Ågren och Ann-Sofie Holmström.

### Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Roger Burström.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20223-05-30. 26 medlemmar deltog i stämman.

På grund av nya stadgar hölls en extra föreningsstämma 2023-08-16. 14 medlemmar deltog i extrastämman.

**Väsentliga avtal*****Avtalstyp***

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetsskötsel

El

Fjärrvärme

***Leverantör***

Bahnhof AB

Tele2

HSB Norr

Samordningen

Skellefteåkraft, Luleå energi

Skellefteå Kraft

**Medlemsinformation**

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	6 325	6 274	6 174	6 122	6 067
Resultat efter fin.poster i tkr ***	1 188	10 265	829	1 224	1 978
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	711	704	697	690	681
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	99	98			
Driftskostnad, kr/m2	329	294	289	261	238
Energikostnad, kr/m2 totalyta	20	14			
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	4 082	4 203	4 321	3 844	3 938
Skuldsättning, kr/m2 upplåten yta	4 082	4 203			
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	1,3	1,1	1,3	1,4
Räntekänslighet i %	5,7	5,9			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	6	1	38	13	96
Soliditet i %*	36,4	36	22,3	23,2	20,5
Sparande, kr/m2 totalyta**	275	324	333	342	356

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten yta** = Yta upplåten med bostadsrätt, lägenheter, lokaler, kontor och garage.

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm. Eftersom föreningen i detta fall har egna avtal är nyckeltalet lågt.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. **2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.**

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 792 188 kr. Under året har föreningen amorterat 970 960 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 189 773	7 105	9 082 539	10 265 472
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-30			10 265 472	-10 265 472
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-23 800	23 800	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		68 000	-68 000	
Årets resultat				1 188 288
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 189 773</b>	<b>51 305</b>	<b>19 303 811</b>	<b>1 188 288</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	19 303 811
Årets resultat	1 188 288
<b>Totalt att disponera</b>	<b>20 492 099</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **20 492 099**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 324 677	6 274 041
Övriga rörelseintäkter	3	1 286	17 170
		<u>6 325 963</u>	<u>6 291 211</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 882 766	-2 577 399
Underhåll	5	-23 800	-394 250
Övriga externa kostnader	6	-63 502	-121 256
Personalkostnader	7	-284 625	-251 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,19	-1 203 124	7 820 108
		<u>-4 457 817</u>	<u>4 475 680</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 868 146</b>	<b>10 766 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	530	804
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-680 388	-502 223
		<u>-679 858</u>	<u>-501 419</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 188 288</b>	<b>10 265 472</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 188 288</b>	<b>10 265 472</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 188 288</b>	<b>10 265 472</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	54 478 787	54 070 940
		<u>54 478 787</u>	<u>54 070 940</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för, SAEF		81 844	81 844
		<u>81 844</u>	<u>81 844</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 560 631</b>	<b>54 152 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	17
Avräkning HSB Norr ek för		5 959 895	5 457 278
Övriga fordringar	12	567 675	8 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 312 424	154 425
		<u>7 839 994</u>	<u>5 620 223</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 839 994</b>	<b>5 620 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 400 625</b>	<b>59 773 007</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		2 189 773	2 189 773
Yttre underhållsfond		51 305	7 105
		<u>2 241 078</u>	<u>2 196 878</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		19 303 811	9 082 539
Årets resultat		1 188 288	10 265 472
		<u>20 492 099</u>	<u>19 348 011</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****22 733 177**      **21 544 889***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14,18	34 829 492	26 443 832
		<u>34 829 492</u>	<u>26 443 832</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	15	962 696	10 398 292
Leverantörsskulder		2 983 473	456 370
Aktuell skatteskuld		70 153	183 201
Övriga skulder	16	6 265	64 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	815 369	681 819
		<u>4 837 956</u>	<u>11 784 286</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****62 400 625**      **59 773 007**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 868 146	10 766 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 203 124	956 242
Nedskrivning		-8 776 351
	<u>3 071 270</u>	<u>2 946 782</u>
Erhållen ränta	530	804
Erlagd ränta	-637 000	-483 357
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 434 800</b>	<b>2 464 229</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 717 228	-27 920
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 445 953	-31 668
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 163 525</b>	<b>2 404 641</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 610 971	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 610 971</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 049 936	-1 049 936
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 049 936</b>	<b>-1 049 936</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>502 618</b>	<b>1 354 705</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 457 277</b>	<b>4 102 572</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 959 895</b>	<b>5 457 277</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	5 959 895	5 457 277
	<u>5 959 895</u>	<u>5 457 277</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.



**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar - Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För småhus blir avgiften 9 287 kr för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	6 234 576	6 172 848
Hysesintäkter	70 432	63 900
Intäkter el	2 935	20 575
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 934	13 968
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 800	2 750
	<b>6 324 677</b>	<b>6 274 041</b>
<i>Avgår</i>		
	<b>6 324 677</b>	<b>6 274 041</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, tv samt bredband.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 286	17 170
	<b>1 286</b>	<b>17 170</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	682 549	660 203
Snöröjning och halkbekämpning	375	4 279
Reparationer	507 033	346 425
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	103 934	90 308
Uppvärmning	25 761	24 613
Vatten	41 967	7 616
Renhållning	224 866	253 632
Förvaltningskostnader	296 333	281 165
Försäkring	172 402	160 799
Fastighetsskatt/avgift	490 823	490 823
Kommunikation och media		
Datakommunikation	241 136	145 921
Kabel-TV	95 586	93 616
Övriga driftskostnader		18 001
	<b>2 882 765</b>	<b>2 577 401</b>

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen byte tvättmaskin	23 800	750 000
Utfört underhåll mark, urgrävning		-355 750
	<b>23 800</b>	<b>394 250</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	13 462	53 233
Telefon och porto mm	11 687	29 845
Kundförluster	87	60
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 499	2 830
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	35 767	35 288
	<b>63 502</b>	<b>121 256</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	163 750	117 200
Vicevärd	66 000	66 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 500	4 500
Löner och övriga ersättningar		23 457
Pensionskostnader	200	28
Övriga personalkostnader	1 667	7 316
Sociala kostnader	47 508	33 022
	<b>284 625</b>	<b>251 523</b>

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Christer Burman

**Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar**

	2023	2022
Avskrivningar byggnader	1 203 124	956 242
Summa avskrivningar	<b>1 203 124</b>	956 242
Återföring av nedskrivningar		-8 776 350
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>1 203 124</b>	<b>-7 820 108</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	530	804
	<b>530</b>	<b>804</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	678 888	502 197
Övriga finansiella kostnader	1 500	26
	<b>680 388</b>	<b>502 223</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	71 276 346	71 276 346
-Årets anskaffningar, Fiber	473 750	
-Årets anskaffningar, Laddstolpar	1 137 221	
	<u>72 887 317</u>	<u>71 276 346</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Vid årets början		-11 952 000
Omklassificeringar		3 175 650
Återförda nedskrivningar		8 776 350
Utgående nedskrivningar		-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 332 506	-14 200 614
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 203 124	-956 242
Omklassificering		-3 175 650
	<u>-19 535 630</u>	<u>-18 332 506</u>
Bokfört värde byggnader	53 351 687	52 943 840
Bokfört värde mark	1 127 100	1 127 100
	<b>54 478 787</b>	<b>54 070 940</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1987):	48 739 000	48 739 000
Taxeringsvärde mark:	16 704 000	16 704 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		2 107
Skattekonto	6 286	6 321
Momsfordran	561 389	75
	<u>567 675</u>	<u>8 503</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2 kabeltv	24 863	24 104
Telenor bredband	22 555	13 003
Dina Försäkringar	121 997	111 413
Bidrag laddboxar	1 143 009	5 905
	<u>1 312 424</u>	<u>154 425</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2025-07-30	0,91 %	4 872 790	4 928 190
Stadshypotek	2025-10-30	0,90 %	1 482 992	1 499 468
Stadshypotek	2025-07-30	0,79 %	4 515 384	4 591 320
Stadshypotek	2024-10-30	1,16 %	290 840	668 920
Stadshypotek	2026-12-01	1,28 %	3 492 720	3 531 528
Stadshypotek	2025-04-30	2,62 %	2 729 420	2 800 164
Stadshypotek	2025-10-30	3,98 %	4 459 686	4 539 802
Stadshypotek	2027-07-30	4,30%	4 872 950	4 928 350
Stadshypotek	2028-10-30	4,44%	4 475 406	4 554 382
Stadshypotek	2026-10-30	1,38 %	4 600 000	4 800 000
Totala skulder på bokslutsdagen			35 792 188	36 842 124
Nästa års amortering			-860 896	-1 049 936
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 789 224	-3 065 504
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			32 142 068	32 726 684
Totala skulder på bokslutsdagen			35 792 188	36 842 124
Avgår kortfristig del			-962 696	-10 398 292
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>34 829 492</b>	<b>26 443 832</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	860 896	1 049 936
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	101 800	9 348 356
	<b>962 696</b>	<b>10 398 292</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	2 850	37 379
Upplupna arbetsgivaravgifter	970	27 225
Övriga kortfristiga skulder	2 445	-
	<b>6 265</b>	<b>64 604</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	134 554	91 166
Förutbetalda avgifter/hyror	446 666	558 196
Borevision	13 125	10 376
El	15 327	14 169
Fjärrvärme	3 245	3 446
Renhållning	-	4 466
Övrigt	202 452	
	<b>815 369</b>	<b>681 819</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	45 300 000	45 300 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>45 300 000</b>	<b>45 300 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Not 19 Exceptionella intäkter/kostnader**

	2023	2022
Återföring av nedskrivningar		-8 776 350
		<b>-8 776 350</b>



Denna årsredovisning är digitalt signerad

\_\_\_\_\_  
Roger Burström

\_\_\_\_\_  
Marika Segerstedt Holmström

\_\_\_\_\_  
Carola Eliasson Åström

\_\_\_\_\_  
Therese Lindqvist

\_\_\_\_\_  
Kurt Lundmark

\_\_\_\_\_  
Maria Lindahl

\_\_\_\_\_  
Kjell-Åke Johansson

\_\_\_\_\_  
Rolf Andersson

\_\_\_\_\_  
Åke Vallin

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

\_\_\_\_\_  
Göran Hallberg  
Av föreningen vald revisor

\_\_\_\_\_  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB  
*Av HSB Riksförbund utsedd revisor*

### Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Tallen i Skellefteå, org.nr. 716415-2931

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Tallen i Skellefteå 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 brf Tallen i Skellefteå 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Hallberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ROGER BURSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:22:27



**THERESE LINDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:25:26



**MARIKA SEGERSTEDT HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:59:30



**ROLF ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:44:06



**MARIA LINDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:45:30



**ÅKE VILHELM VALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:56:54



**KURT LUNDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:48:05



**CAROLA ELIASSON-ÅSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:10:36



**KJELL ÅKE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 08:21:53



**GÖRAN HALLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:09:35



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:21:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**GÖRAN HALLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:22:00



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:21:28

