



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Tallbacken i Mjölby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tallbacken i Mjölby med säte i Mjölby org.nr. 723000-0429 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mjölby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåsyran 1	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
1	lokaler (hyresrätt)	36
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1095
18	p-platser	0
Totalt 37 objekt		1131

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marita Wallh	Ordförande	2015-05-23
Glenn Johansson	Ledamot	2018-05-24
Robert Bergenudd	Ledamot	2020-06-10
Fredrik Larsson	Ledamot	2022-06-13
Anton Max	Ledamot	2019-05-22
Olle Gustafsson	Ledamot	2021-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marita Wallh, Fredrik Larsson och Olle Gustafsson.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Wallh, Glenn Johansson, Fredrik Larsson och Anton Max.

Revisorer har varit: Marika Falk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Tove Hardangen (sammanställande) och Rickard Stig Aa Bergholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 5 st röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-25.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Byte av tamburdörr till säkerhetsdörr

Målning av torkrum och toalett i källare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av tamburdörr till säkerhetsdörr
2023	Målning av torkrum och toalett i källare
2020	ÄTA arbeten avseende balkongrenovering och fönsterbyte
2020	Byte av trapphusbelysning
2019	Fönsterbyte lägenheter och källarplan
2019	Renovering av balkonger samt balkongtak till de övre balkongerna
2019	Byte av dörr samlingslokal
2019	Energideklaration
2017	Besiktning av alla lägenheter med förändrad planlösning samt källare.
2017	Byte av tidlås entréportar. Inköp av tvättmaskiner
2016	Byte av VS-ledningar , ventiler. (Stambyte utfört 2007)
2015	Luftavfuktare i torkrummen. Målning stuprännor nedre del.
2015	Målning av tak entréportar.
2014	Takbyte
2012	Elbyte

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	326	352	339	378
Skuldsättning, kr/kvm	3 634	4 570	4 676	4 782
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 753	4 720	4 830	4 940
Räntekänslighet, %	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	246	241	230	217
Årsavgifter, kr/kvm	914	870	870	870
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	949	888	888	893
Nettoomsättning, tkr	1 047	1 002	1 001	1 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	84	250	240	212
Soliditet, %	38	32	30	27

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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	18 000	0	0	18 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	410 994	0	-123 547	287 447
S:a bundet eget kapital, kr	428 994	0	-123 547	305 447
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 922 935	249 671	123 547	2 296 153
Årets resultat, kr	249 671	-249 671	83 717	83 717
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 172 606	0	207 264	2 379 870
S:a eget kapital, kr	2 601 600	0	83 717	2 685 317

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 12 000 kr samt ianspråktagande skett med 135 547 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	2 172 606
Årets resultat, kr	83 717
Reservation till underhållsfond, kr	-12 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	135 547
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 379 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 379 870

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 047 406	1 001 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 495	2 940
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 072 901	1 004 611
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-457 687	-422 107
Underhåll enligt plan	Not 5	-135 547	-4 375
Övriga externa kostnader	Not 6	-83 179	-87 001
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-51 828	-50 396
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-149 328	-143 731
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-877 568	-707 610
RÖRELSERESULTAT		195 333	297 001
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		41 814	26 925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 431	-74 255
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-111 617	-47 330
ÅRETS RESULTAT		83 716	249 671

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 795 618	5 497 758
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	43 944
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 795 618</u>	<u>5 541 702</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 796 118</u>	<u>5 542 202</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8	21 784
Avräkningskonto HSB		391 007	325 284
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	26 141	5 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	22 879	41 225
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>440 034</u>	<u>393 828</u>
<i>Kortfristig Kundbonus</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	800 000	2 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>800 000</u>	<u>2 100 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 240 034</u>	<u>2 493 828</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 036 152</u>	<u>8 036 030</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 000	18 000
Fond för yttre underhåll		287 447	410 994
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>305 447</u>	<u>428 994</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 296 153	1 922 935
Årets resultat		83 716	249 671
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 379 869</u>	<u>2 172 606</u>
Summa eget kapital		<u>2 685 316</u>	<u>2 601 600</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	685 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>685 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 110 000	4 483 960
Medlemmarnas inre fond	Not 16	36 693	36 693
Leverantörsskulder		76 687	116 136
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 419	3 164
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	12 350	11 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	109 687	97 648
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 350 836</u>	<u>4 749 430</u>
Summa skulder		<u>4 350 836</u>	<u>5 434 430</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 036 152</u>	<u>8 036 030</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	195 333	297 001
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	149 328	143 731
	<u>344 661</u>	<u>440 732</u>
Erhållen ränta	41 814	20 175
Erlagd ränta	-153 431	-69 562
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>233 044</u>	<u>391 345</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 517	-33 822
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-24 635	15 898
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>227 926</u>	<u>373 421</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-403 243	-43 944
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-403 243</u>	<u>-43 944</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+ Kundbonus)	-1 058 960	-120 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 058 960</u>	<u>-120 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 234 277	209 477
Likvida medel vid årets början	2 425 284	2 215 807
Likvida medel vid årets slut	1 191 007	2 425 284
	<u>-1 234 277</u>	<u>209 477</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Kundbonus

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 000 392	952 740
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 000	23 640
Konsumtionsavgift el	19 611	13 208
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 109	9 158
Övriga primära intäkter och ersättningar	294	2 925
	1 047 406	1 001 671
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	22 029	0
Kundbonus	3 466	2 940
	25 495	2 940
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-4 987	-7 163
El	-99 120	-80 289
Uppvärmning	-134 732	-142 547
Vatten	-44 659	-49 216
Renhållning	-22 972	-11 113
TV, bredband, iptelefoni	-9 235	-9 128
Förvaltningskostnader	-82 763	-73 485
Försäkringar	-16 839	-14 445
Fastighetskatt	-28 602	-27 342
Övriga driftskostnader	-13 779	-7 380
	-457 687	-422 107
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-135 547	-4 375
	-135 547	-4 375
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 750	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-54 953	-53 133
Kostnader överlåtelse och panter	-3 151	-8 209
Föreningsverksamhet	-1 444	-384
Kontorsutrustning och -material	-1 188	-3 558
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 425	-1 425
Medlemsavgifter HSB	-7 200	-7 200
Stämman och styrelse	-4 069	-4 092
	-83 179	-87 001
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-19 900	-19 000
Vicevärdsarvode	-22 008	-22 008
Övriga arvoden	-1 400	-1 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-7 020	-6 888
	-51 828	-50 396
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-149 328	-143 731
	-149 328	-143 731

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 499 765	7 499 765
Årets investering byggnader	447 188	0
Ingående anskaffningsvärde mark	29 000	29 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 975 953	7 528 765

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 031 007	-1 887 276
Årets avskrivningar byggnader	-149 328	-143 731
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 180 335	-2 031 007

Utgående redovisat värde **5 795 618** **5 497 758**

Kundbonus	5 766 618	5 468 758
Redovisade värden mark	29 000	29 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	7 400 000	2 604 000	10 004 000	10 004 000
		7 400 000	2 604 000	10 004 000	10 004 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 574 800	5 574 800
Summa ställda säkerheter	5 574 800	5 574 800

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	43 944	0
Årets Investering Tamburdörrar	0	43 944
Omklassificering till Byggnader och mark	-43 944	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	43 944

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	22 675	2 596
Övriga kortfristiga fordringar	3 466	2 940
	26 141	5 536

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 600	10 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 279	30 800
	22 879	41 225

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-02-28	800 000	2 100 000
			800 000	2 100 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		5,00%	2024-03-01	3 425 000	80 000
Stadshypotek		1,07%	2024-10-30	685 000	20 000
				4 110 000	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **4 110 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 110 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **4,35%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **400 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **3 610 000**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	36 693	36 693
	36 693	36 693

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 419	3 164
	5 419	3 164

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	7 390	7 000
Arbetsgivaravgifter	4 960	4 829
	12 350	11 829
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	15 017	11 480
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 736	77 584
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 934	8 584
	109 687	97 648

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anton Max

.....
Fredrik Larsson

.....
Glenn Johansson

.....
Marita Wallh

.....
Olle Gustafsson

.....
Robert Bergenudd

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

.....
Marika Falk

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallbacken i Mjölby, org.nr. 723000-0429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallbacken i Mjölby 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 Tallbacken i Mjölby 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marika Falk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARITA WALLH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:49:37



ROBERT BERGENUDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:24:03



GLENN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:58:25



ANTON MAX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:25:10



FREDRIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:13:19



OLLE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:36:14



MARIKA FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:08:59



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:34:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARIKA FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:09:34



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:36:17



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.