



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tackan i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tackan i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2140 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast år 2023.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 1	1960-01-01	1959 och 1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	206
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 612
26	garageplatser	10
51	p-platser	0
<b>Totalt 171 objekt</b>		<b>5 828</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 2 rok, 33 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roland Andersson	Ordförande
Tihomir Stokovic	Ledamot
Emelie Persson	Ledamot
Oscar Revhult Lövgvist	Ledamot
Ellinor Bondesson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Andersson, Emelie Persson och Oscar Revhult Löqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Andersson och Emelie Persson.

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

Valberedning har varit: Ellinor Bondesson (sammankallande), Roland Andersson, Tihomir Stokovic, Emelie Persson samt Oscar Revhult Löqvist, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-22.

### Ekonomi

Slutamortering av lån i SEB 2 miljoner. Vanlig amortering av lån med 323 000 kr.

### Underhåll

Skyddsrumrensning påbörjad, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och Status- och elsäkerhetskontroll.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2017	Spolning av vissa stammar LED belysning Plåtbeklädnad av skorstenar
2018	Fiberanslutning med nya ledningar via Telenor Installation av ecopilot
2019	Byte köksstam Grönbetesvägen 11 Status- och elsäkerhetskontroll Inköp tvättmaskin Underhållsspolning kök och badrum Tio nya cykelställ
2020	Målning underslag och källarfönster Sju nya parkeringar med laddmöjlighet Passersystem till entréer
2021	Vattenskada Oxhagsvägen 46 Hjärtstartare införskaffades och monterades i miljöhuset Radonmätning Relining av köksstammar
2022	Trapphusrenovering Skyddsrumrenovering påbörjad Laddstolpar 12 parkeringsplatser OVK Status- och elsäkerhetskontroll
2023	Skyddsrumrenovering Elbidrag 146254 kr Nya stadgar Hållbarhetsbidrag erhöjts

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

Årtal	Ändamål
2024-2027	Dag- och spillvattenledningar Värmekulvert
2025	Elstammar, elsviser och elcentraler Asfaltering parkeringar Grb vägen Nya parkeringar Grb vägen
2026	Termostatventiler lägenheter Takskjutportar garage
2027	Balkongrenovering Fönsterbyte
2028	Målning träfönster Målning smidesräcken

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	252	224	237	181	152
Skuldsättning, kr/kvm	571	623	1 018	207	264
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	593	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	0	1
Energikostnad, kr/kvm	212	171	161	141	152
Årsavgifter, kr/kvm	732	631	618	606	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	769	700	686	681	656
Nettoomsättning, tkr	4 303	4 063	3 979	3 881	3 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	981	905	1 038	443	365
Soliditet, %	62	57	44	66	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Historiska nyckeltal som inte har räknats om har saldo noll.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	172 000	0	0	172 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 395 953	0	137 816	2 533 769
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 567 953</b>	<b>0</b>	<b>137 816</b>	<b>2 705 769</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 027 449	904 536	-137 816	3 794 168
Årets resultat, kr	904 536	-904 536	981 450	981 450
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 931 985</b>	<b>0</b>	<b>843 634</b>	<b>4 775 618</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 499 938</b>	<b>0</b>	<b>981 450</b>	<b>7 481 387</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 138 184 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	3 931 984
Årets resultat, kr	981 450
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 184
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 775 618</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 775 618</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 303 110	4 062 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 551	11 779
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 479 661</b>	<b>4 074 536</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 738 767	-2 544 218
Underhåll enligt plan	Not 5	-138 184	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-126 622	-97 381
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-94 491	-103 604
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-497 000	-401 598
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 595 063</b>	<b>-3 146 802</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>884 598</b>	<b>927 735</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		147 663	45 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 811	-68 519
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>96 852</b>	<b>-23 199</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>981 450</b>	<b>904 536</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 927 077	5 309 015
Pågående nyanläggningar	Not 10	173 125	423 376
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 100 202</u>	<u>5 732 391</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>5 100 702</u></b>	<b><u>5 732 891</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 747	1 444
Avräkningskonto HSB		594 650	44 789
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	67 298	24 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 121	72 268
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>737 817</u>	<u>142 704</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 050 000	4 850 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 050 000</u>	<u>4 850 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 153 179	752 946
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 153 179</u>	<u>752 946</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>6 940 995</u></b>	<b><u>5 745 650</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>12 041 698</u></b>	<b><u>11 478 541</u></b>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	172 000	172 000
Fond för yttre underhåll	2 533 769	2 395 953
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 705 769</b>	<b>2 567 953</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 794 168	3 027 449
Årets resultat	981 450	904 536
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 775 618</b>	<b>3 931 984</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 481 387</b>	<b>6 499 937</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 025 000	3 325 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 025 000</b>	<b>3 325 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 379 956	397 134
Leverantörsskulder	261 585	461 603
Aktuell skatteskuld	14 466	8 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 4 859	1 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 574 445	485 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 535 311</b>	<b>1 653 605</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 560 311</b>	<b>4 978 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 041 698</b>	<b>11 478 541</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	884 598	927 735
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	497 000	401 598
	<u>1 381 598</u>	<u>1 329 333</u>
Erhållen ränta	140 620	44 541
Erlagd ränta	-50 832	-68 833
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 471 386</u>	<u>1 305 041</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 209	297
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-118 273	189 299
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 314 904</u>	<u>1 494 638</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	135 189	-3 171 126
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>135 189</u>	<u>-3 171 126</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-2 300 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-300 000</u>	<u>-2 300 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 150 093</b>	<b>-3 976 488</b>
Likvida medel vid årets början	5 647 736	9 624 224
Likvida medel vid årets slut	6 797 829	5 647 736
	<u>1 150 093</u>	<u>-3 976 488</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: 10 - 60 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.

#### 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 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 681 048	3 539 580
Årsavgiftsbortfall bostäder	-3 272	0
Hysesintäkt lokaler	25 704	25 842
Hysesintäkt garage och bilplatser	158 687	149 908
Konsumtionsavgift el	293 031	191 510
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	135 000	135 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 002	2 330
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 910	18 587
	<b>4 303 110</b>	<b>4 062 757</b>

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning, tv och bredband i årsavgiften.

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	153 004	0
Övrigt	23 547	11 779
	<b>176 551</b>	<b>11 779</b>

<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-119 289	-195 206
El	-466 881	-282 599
Uppvärmning	-540 145	-495 959
Vatten	-231 010	-215 810
Renhållning	-110 865	-110 511
Bevakningskostnader	-2 410	-3 139
TV, bredband, iptelefoni	-186 593	-182 532
Serviceavtal	-30 082	-42 582
Förvaltningskostnader	-794 290	-749 905
Försäkringar	-65 988	-60 093
Fastighetsskatt	-149 370	-143 070
Övriga driftskostnader	-41 845	-62 812
	<b>-2 738 767</b>	<b>-2 544 218</b>

<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-94 934	0
Underhåll övrigt	-43 250	0
	<b>-138 184</b>	<b>0</b>

<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 875	-14 925
Övriga förvaltningskostnader	-9 390	-11 308
Kostnader överlåtelse och panter	-21 268	-26 123
Föreningsverksamhet	-13 940	-7 494
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 548	-6 073
Konsulter	-9 000	-3 750
Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
Stämma och styrelse	-24 601	292
	<b>-126 622</b>	<b>-97 381</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 300	-75 234
Övriga personalkostnader	-3 600	-3 600
Sociala avgifter	-22 591	-24 770
	<u>-94 491</u>	<u>-103 604</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-497 000	-401 598
	<u>-497 000</u>	<u>-401 598</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2045

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 520 894	15 716 894
Årets investering byggnader	115 062	2 804 000
Ingående anskaffningsvärde mark	110 000	110 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 745 956</b>	<b>18 630 894</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 321 879	-12 920 280
Årets avskrivningar byggnader	-497 000	-401 598
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 818 879</b>	<b>-13 321 879</b>

**Utgående redovisat värde**

4 927 077 5 309 015

Redovisade värden byggnader

4 817 077 5 199 015

Redovisade värden mark

110 000 110 000

**Fastighetsbeteckning:** Kristianstad Lammet 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1960	47 000 000	16 800 000	63 800 000	63 800 000
Lokaler		393 000	243 000	636 000	636 000
		<b>47 393 000</b>	<b>17 043 000</b>	<b>64 436 000</b>	<b>64 436 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	8 519 000	8 519 000
varav i eget förvar	-1 354 000	-1 354 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 165 000</b>	<b>7 165 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	423 376	56 250
Årets Investering	173 125	367 126
Minskning av anskaffningsutgifter (ingående moms och bidrag)	-308 314	0
Omklassificering till Byggnader och mark	-115 062	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>173 125</b>	<b>423 376</b>

Pågående nyanläggningar avsåg laddplatser, mottaget bidrag 211 688 kr och ingående moms 42 338 kr.

IMD-el: återbetalning av ingående moms med 54 288 kr för installationen för åren 2016-2017.

Pågående nyanläggningar avser skyddsrum, beräknad anskaffningsutgift är ca 550 000 kr.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	24 960	24 203
Övriga kortfristiga fordringar	42 338	0
	<b>67 298</b>	<b>24 203</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring		16 765	15 245
Förutbetald kabel-TV och bredband		47 118	46 492
Upplupna ränteintäkter		9 826	2 783
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412	7 748
		<u>74 121</u>	<u>72 268</u>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-06	500 000	4 850 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-17	400 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-10	150 000	0
Placering HSB 12 mån	4,00%	2024-12-27	4 000 000	0
			<u>5 050 000</u>	<u>4 850 000</u>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne		1 153 179	752 946
		<u>1 153 179</u>	<u>752 946</u>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,26%	2025-11-28	3 325 000	300 000
			<u>3 325 000</u>	<u>300 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 025 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 300 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 0  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 300 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,26%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 825 000  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde		397 134	433 749
Uttag		-17 178	-36 614
		<u>379 956</u>	<u>397 134</u>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt		150	150
Arbetsgivaravgifter		95	95
Övriga kortfristiga skulder		4 614	1 137
		<u>4 859</u>	<u>1 382</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	137 714	108 071
Upplupna räntekostnader	233	254
Upplupen revision	15 400	14 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	414 303	358 642
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 795	3 453
	<b>574 445</b>	<b>485 319</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ellinor Bondesson

.....  
Emelie Persson

.....  
Oscar Revhult Lövgvist

.....  
Roland Andersson

.....  
Tihomir Stokovic

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

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tackan i Kristianstad, org.nr. 738200-2140

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tackan i Kristianstad 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.

#### 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. 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 Tackan i Kristianstad 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. Revisor 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 överträdelse 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ROLAND ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:28:49



**TIHOMIR STOKOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 07:22:59



**EMELIE PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:09:52



**OSCAR REVHULT LÖVQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:58:20



**ELLINOR BONDESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:34:26



**VALON GASHI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:04:31



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:01:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**VALON GASHI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:04:18



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:01:34





## HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

### HSB brf Tackan arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

### HSB brf Tackan har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

#### Ekonomisk hållbarhet

- Handlar upp gemensam el.
- Styrelsen utbildas i grundläggande ekonomi och juridik för bostadsrättsföreningar.
- Underhålls- och investeringsplan på 60 år, som uppdateras årligen.
- Brandskyddskontroll av fastigheten en gång i kvartalet.

#### Social hållbarhet

- Välkomnar nya medlemmar via ett informationsmöte.
- Gemensamt årligt evenemang grillkväll.

#### Ekologisk hållbarhet

- I samband med upphandlingen av gemensam el så köps enbart förnybar el.
- LED-belysning i alla gemensamma utrymmen och närvarostyrd.
- Källsorterar.



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.