



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tallen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769611-9044 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjo 2:606	2006-06-30	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2145
32	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 61 objekt		2145

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars-Olov Keijser	Ordförande	2016-05-04
Sören Heurlin	Ledamot	2020-05-08
Liisa Idman	Ledamot	2020-05-08
Barbro Edling	Ledamot	2019-05-09
Bengt Harju	Ledamot	2023-01-19
Joakim Ferber	Suppleant	2019-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Olov Keijser, Liisa Idman, Sören Heurlin samt Barbro Edling.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liisa Idman och Lars-Olov Keijser.

Revisorer har varit: Hansi Lindgren med Gunnar Antby som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Kerrun Björklund- Heurlin och Karin Carlquist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 4 % och p-platshyran med 20 kr per månad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Årets underhållssyn genomfördes 19 april 2023 med vår nye förvaltare Mustafa Güler.

Styrelsen avtalade i september med EON om fortsatt elleverans för 2024, till spotpris med tillägg på 2,0 öre, bundet ett år, utan årsavgift, fossilfritt.

Styrelsen bevakar fortlöpande behov av energiåtgärder i samråd med vår servicepartner Rörex.

Under våren gjordes en ommålning av samtliga ytor på entréplanet inklusive barnvagnsrummet. Åtgärden var budgeterad och en del av underhållsplanen 2023. Givet det ansträngda kostnadsläget som bedöms gälla även för 2024 kommer underhållsåtgärder för nästa år att begränsas till slamsugning av brunnar och stamspolning. Övriga åtgärder planerade för 2024 enligt underhållsplanen, skjuts på framtiden.

Två lägenheter har under året bytt ägare.

I september sattes två lån på sammanlagt cirka 10 miljoner om. Vi behöll Stadshypotek som långgivare och har valt rörlig ränta i avvaktan på att räntemarknaden ska stabiliseras.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för år 2024 höjs med 9 % framförallt som en konsekvens av ökade räntekostnader.

I mars 2025 kommer lån på ca 9,4 miljoner att omsättas. Styrelsens konstaterar att upplåningskostnaden torde komma att överstiga nuvarande med ett antal procentenheter. Detta tillsammans med andra ökade driftskostnader, kommer med stor sannolikhet innebära behov av höjda avgifter även för år 2025.

I december överfördes 1.000.000 kr till vårt transaktionskonto i HSB för vidare placering och därför redovisas som kortfristiga fodringar i stället för kassa.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020/2021	Energisparåtgärd

Energiutredning utförd av HSB Värmland på uppdrag av styrelsen. Denna ledde till att vi installerade ett frånluftvärmeåtervinningssystem under 2020/2021 med syfte att spara energikostnader. Kostnad cirka 1 miljoner kronor.

Eftersom fastigheten är förhållandevis ny har inga andra större åtgärder vidtagits under åren.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 4 åren.

Årtal	Ändamål
2024	Slamsugning och stamspolning. Uppskattad kostnad 50 000 kronor
2025	Enligt underhållsplan. Uppskattad kostnad 630 000 kronor.
2026	Enligt underhållsplan. Uppskattad kostnad 600 000 kronor.
2027	Enligt underhållsplan. Uppskattad kostnad 200 000 kronor.

Alla åtgärder i underhållsplanen kan komma att omprövas beroende på ekonomiskt läge samt att åtgärden inte bedöms nödvändig utifrån fastighetens allmänna standard. Till nämnda åtgärder kommer investeringar som styrelsen kan besluta om och som inte omfattas av underhållsplanen. Beslut om sådana åtgärder kommer att baseras på rimliga ekonomiska kalkyler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	258	156	253	314	254
Skuldsättning, kr/kvm	9 232	9 325	9 431	9 537	9 644
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 232	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	167	187	177	151	0
Årsavgifter, kr/kvm	895	860	835	835	835
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	953	911	878	894	0
Nettoomsättning, tkr	2 012	1 934	1 873	1 904	1 878
Resultat efter finansiella poster, tkr	86	-107	21	-583	62
Soliditet, %	61	61	61	60	60

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 237 000	0	0	31 237 000
Underhållsfond, kr	739 973	0	261 111	1 001 084
S:a bundet eget kapital, kr	31 976 973	0	261 111	32 238 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-430 756	-106 656	-261 111	-798 524
Årets resultat, kr	-106 656	106 656	86 236	86 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-537 412	0	-174 875	-712 288
S:a eget kapital, kr	31 439 561	0	86 236	31 525 796

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 297 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 889 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	-537 413
Årets resultat, kr	86 236
Reservation till underhållsfond, kr	-297 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 889
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-712 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-712 288

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	2 011 644	1 925 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 732	8 100
Summa Rörelseintäkter		2 043 376	1 933 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 222 327	-1 368 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 371	-40 488
Personalkostnader	Not 6	-38 996	-38 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-430 442	-430 442
Summa Rörelsekostnader		-1 739 136	-1 878 428
Rörelseresultat		304 240	55 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	68 308	21 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-286 312	-183 166
Summa Finansiella poster		-218 004	-161 806
Resultat efter finansiella poster		86 236	-106 656
Resultat före skatt		86 236	-106 656
Årets resultat		86 236	-106 656

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	48 705 074	49 135 516
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 705 074	49 135 516
Summa Anläggningstillgångar		48 705 074	49 135 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		48 152	180
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 815 516	452 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	40 757	105 271
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 904 425	557 607

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 179 790	2 112 124
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 179 790	2 112 124
Summa Omsättningstillgångar		3 084 215	2 669 731

Summa Tillgångar		51 789 288	51 805 247
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 237 000	31 237 000
Fond för yttre underhåll	1 001 084	739 973
Summa Bundet eget kapital	32 238 084	31 976 973

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-798 524	-430 756
Årets resultat	86 236	-106 656
Summa Ansamlad förlust	-712 288	-537 413

Summa Eget kapital

31 525 796 31 439 560

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 186 768	9 298 768
Summa Långfristiga skulder		9 186 768	9 298 768

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 615 900	10 702 900
Leverantörsskulder		65 236	101 128
Skatteskulder		5 898	4 165
Övriga kortfristiga skulder		0	5 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	389 690	252 912
Summa Kortfristiga skulder		11 076 724	11 066 918

Summa Skulder

20 263 492 20 365 686

Summa Eget kapital och skulder

51 789 288 51 805 247

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	304 240	55 150
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	430 442	430 442
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	430 442	430 442
Erhållen ränta	68 308	21 360
Erlagd ränta	-169 266	-183 449

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	633 724	323 503
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 523	-70 832
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 241	36 913
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-35 764	-33 919

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-199 000	-228 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-199 000	-228 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	2 562 677	2 501 094
Likvida medel vid årets slut	2 961 638	2 562 677

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 918 836	1 844 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	97 200	90 720
	Övriga primära intäkter	9 408	6 582
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 025 444	1 942 278
	Hysesbortfall	-13 800	-16 800
	<i>Summa</i>	-13 800	-16 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 011 644	1 925 478

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	31 732	8 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 732	8 100
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-190 760	-191 514
	Snö och halk-bekämpning	-138 918	-131 283
	Reparationer	-167 825	-272 333
	Planerat underhåll	-35 889	-9 991
	Försäkringsskador	-6 594	-72 973
	EI	-81 182	-159 850
	Uppvärmning	-207 896	-171 429
	Vatten	-69 309	-69 620
	Sophämtning	-96 776	-81 649
	Fastighetsförsäkring	-39 190	-34 837
	Kabel-TV och bredband	-21 768	-19 619
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-46 081	-44 051
	Förvaltningsavtalskostnader	-115 982	-109 352
	Övriga driftkostnader	-4 158	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 222 327	-1 368 503
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 912	-1 350
	Administrationskostnader	-10 878	-4 390
	Extern revision	-12 750	-12 500
	Medlemsavgifter	-15 540	-13 950
	Föreningsverksamhet	-350	-150
	Övriga förvaltningskostnader	-3 941	-8 148
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 371	-40 488
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 600	-3 600
	Övriga arvoden	-14 700	-14 700
	Löner och övriga ersättningar	-18 000	-18 000
	Sociala avgifter	-2 696	-2 696
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-38 996	-38 996

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	309	282
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	67 999	21 078
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68 308	21 360
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-286 312	-183 166
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-286 312	-183 166
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 327 881	50 327 881
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 800 000	4 800 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	55 127 881	55 127 881
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 992 366	-5 561 924
	Årets avskrivningar	-430 442	-430 442
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 422 807	-5 992 366
	Utgående redovisat värde	48 705 074	49 135 516
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	45 600 000	45 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 722 000	23 722 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	23 722 000	23 722 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 781 848	450 553
	Skattekonto	33 668	1 603
	Summa Övriga fordringar	1 815 516	452 156

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 757	105 271
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 757	105 271

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

SBAB	432 315	421 258
Aros Kapital	730 636	707 938
Marginalen	16 839	982 928
Summa Kassa och bank	1 179 790	2 112 124

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	5 855 900	60 000
Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	4 648 000	56 000
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-30	9 298 768	112 000
			19 802 668	228 000

Långfristig del	9 186 768
Nästa års amortering av långfristig skuld	112 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 503 900
Kortfristig del	10 615 900
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	228 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	912 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	5 855 900	60 000
Stadshypotek AB	4,69%	2024-01-02	4 648 000	56 000
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-30	9 298 768	112 000
			19 802 668	228 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	112 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 503 900
Kortfristig del	10 615 900

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	170 853	160 922
	Upplupna räntekostnader	141 291	24 245
	Övriga upplupna kostnader	77 546	67 745
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	389 690	252 912

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Järfälla, org.nr. 769611-9044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Järfälla 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Järfälla 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hansi Lindgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS-OLOV KEIJSER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:44:11



BARBRO EDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:33:22



SÖREN HEURLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:48:56



LIISA IDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:03:25



BENGT HARJU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:53:09



HANSI LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:49:42



GUNNAR ANTBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:44:29



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:33:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HANSI LINDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:48:20



GUNNAR ANTBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:46:52



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:34:35



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.