



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Tallen i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tallen i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1310 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
175 Tallen 35	1945-01-01	1945

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	lokaler (hyresrätt)	10
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 385
17	p-platser	0
<b>Totalt 72 objekt</b>		<b>2 395</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 24 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Törnqvist	Ordförande
Linnéa Brynvall	HSB Ledamot
Eva Friberg	Ledamot
Said Abdelkader	Ledamot
Vildana Beganovic	Ledamot
Sara Beyene	Ledamot
Ann Bentemo	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Törnqvist, Sara Beyene, Said Abdelkader, Ann Bentemo och Eva Friberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Said Abdelkader, Ann Bentemo och Martin Törnqvist.

Revisorer har varit: Sven-Olof Florén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anna Bernström (sammankallande) och Alva Blom, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Martin Törnqvist och Said Abdelkader som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-27 för beslut 1 av antagande av nya stadgar. På extrastämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,8%.

En förändring av årsavgiften med +7,3% 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 ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-07.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med HSB Mälardalarna och Trädgårdstjänst för fastighetsskötsel. Städning har skötts av TS Lokalvård.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Balkonger mot gården
2016	Byte dörrar
2016	Låssystem
2016	Målning av trapphus
2020-2021	Stambyte källare

Under året har föreningen utfört åtgärder av läckande takluckor och utfört en översyn av taken.

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

Hissar behöver renoveras och entrédörrar ska få en översyn.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Styrelsen har gått på juridik utbildning samt sekreterar utbildning.

Informationsblad har skickats ut angående information om sopsortering. Styrelsen har även skickat ut en julhälsning med en sammanfattning av året.

Föreningen har haft vår- och höststädning.

Föreningens e-postadress tallenbrf@outlook.com

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	255	388	348	354	373
Skuldsättning, kr/kvm	5 780	5 904	6 237	6 361	6 146
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 805	5 929	6 263	6 388	6 172
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	248	236	225	190	194
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	988	970	961	959
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	98	98	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 088	1 021	988	976	1 027
Nettoomsättning, tkr	2 561	2 446	2 367	2 337	2 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	239	359	462	49	569
Soliditet, %	13	12	10	7	7

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	44 535	0	0	44 535
Underhållsfond, kr	1 001 661	0	162 000	1 163 661
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 046 196</b>	<b>0</b>	<b>162 000</b>	<b>1 208 196</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	602 023	359 316	-162 000	799 339
Årets resultat, kr	359 316	-359 316	239 108	239 108
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>961 339</b>	<b>0</b>	<b>77 108</b>	<b>1 038 447</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 007 535</b>	<b>0</b>	<b>239 108</b>	<b>2 246 643</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 208 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 000 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	961 339
Årets resultat, kr	239 108
Reservation till underhållsfond, kr	-208 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 038 447</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 038 447</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 561 148	2 445 540
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	43 566	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 604 714</b>	<b>2 445 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 550 812	-1 239 025
Planerat underhåll	Not 5	-46 000	-200 625
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-87 171	-120 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-368 808	-369 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 052 791</b>	<b>-1 929 768</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>551 924</b>	<b>515 773</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 983	3 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-334 799	-159 859
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 816</b>	<b>-156 457</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>239 108</b>	<b>359 316</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-208 000	-220 000
Disposition underhållsfond		46 000	200 625
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-162 000	-19 375
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>77 108</b>	<b>339 941</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	15 354 113	15 722 921
Mark	Not 11	36 000	36 000
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>15 390 113</u>	<u>15 758 921</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 390 113</u>	<u>15 758 921</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 192 304	859 276
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	15 354	72 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 866	63 779
		<u>1 304 524</u>	<u>995 696</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 304 524</u>	<u>995 696</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>16 694 638</u></b>	<b><u>16 754 617</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 535	44 535
Underhållsfond		1 163 661	1 001 661
		<u>1 208 196</u>	<u>1 046 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		799 339	602 023
Årets resultat		239 108	359 316
		<u>1 038 447</u>	<u>961 339</u>
Summa eget kapital		<u>2 246 643</u>	<u>2 007 536</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 547 264	9 843 304
		<u>13 547 264</u>	<u>9 843 304</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	297 000	4 297 960
Leverantörsskulder		183 255	84 009
Fond för inre underhåll		34 699	34 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	41 599	55 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	344 177	431 485
		<u>900 730</u>	<u>4 903 777</u>
Summa skulder		<u>14 447 994</u>	<u>14 747 081</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>16 694 638</b></u>	<u><b>16 754 617</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	239 108	359 316
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	368 808	369 288
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>607 916</u>	<u>728 604</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 200	60 758
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 087	136 409
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>630 029</u>	<u>925 771</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-297 000	-797 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-297 000</u>	<u>-797 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>333 029</b>	<b>128 771</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>859 276</b>	<b>730 505</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 192 304</b>	<b>859 276</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 6 159 308 kr. (6 159 308 kr)

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, ingår värme och vatten	2 396 124	2 264 760
Hyror	58 776	58 255
Övriga avgifter	92 340	92 340
Övriga intäkter	24 522	39 079
Bruttoomsättning	<u>2 571 762</u>	<u>2 454 434</u>
Hysesbortfall	-10 614	-8 894
	<b>2 561 148</b>	<b>2 445 540</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	30 146	0
Elstöd	13 420	0
	<b>43 566</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	285 979	188 962
Reparationer	242 985	75 212
El	56 638	88 136
Uppvärmning	421 108	362 478
Vatten	116 308	114 535
Sophämtning	82 101	80 824
Övriga avgifter	100 567	70 824
Förvaltningskostnader	136 557	132 329
Fastighetsavgift	71 505	68 355
Övriga driftskostnader	37 065	57 369
	<b>1 550 812</b>	<b>1 239 025</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	46 000	200 625
	<b>46 000</b>	<b>200 625</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	63 050	91 398
Övriga arvoden	2 000	2 000
Revisorsarvode	2 500	0
Sociala kostnader	19 421	27 232
	<b>86 971</b>	<b>120 630</b>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>87 171</b>	<b>120 830</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	368 808	369 288
	<b>368 808</b>	<b>369 288</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	21 185	3 256
Ränteintäkter skattekonto	797	78
Övriga finansiella intäkter	1	69
	<b>21 983</b>	<b>3 403</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	334 799	159 481
Övriga finansiella kostnader	0	378
	<b>334 799</b>	<b>159 859</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 396 538	21 396 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 396 538	21 396 538
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 673 619	-5 304 331
Årets avskrivningar	-368 808	-369 288
Utgående avskrivningar	-6 042 427	-5 673 619
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 354 111</b>	<b>15 722 919</b>
Taxeringsvärde för Tallen 35 i Örebro. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 600 000	22 600 000
	22 600 000	22 600 000
Mark - bostäder hyreshus	14 400 000	14 400 000
	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde totalt	37 000 000	37 000 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	36 000	36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 000	36 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	43 034	43 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 034	43 034
Ingående avskrivningar	-43 034	-43 034
Utgående avskrivningar	-43 034	-43 034
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		1 821	4 971		
Skattekonto		13 533	67 670		
		<b>15 354</b>	<b>72 641</b>		
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	44 535	1 001 661	602 023	359 316
Omföring av årets resultat enligt årstämma				359 316	-359 316
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-46 000	46 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			208 000	-208 000	
Årets resultat					239 108
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>44 535</b>	<b>1 163 661</b>	<b>799 339</b>	<b>239 108</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	
Stadshypotek AB	100530	0,83%	2025-12-30	4 012 964	136 000
Stadshypotek AB	193307	4,07%	2026-12-30	5 830 340	75 000
Stadshypotek AB	223504	4,30%	2027-09-01	748 000	16 000
Stadshypotek AB	240173	1,06%	2023-12-30	3 252 960	70 000
				13 844 264	297 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>13 547 264</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					12 359 264
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 146 700	19 146 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>19 146 700</b>	<b>19 146 700</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				297 000	297 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	4 000 960
				<b>297 000</b>	<b>4 297 960</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				20 206	27 232
Källskatt				21 015	28 014
Övriga kortfristiga skulder				378	378
				<b>41 599</b>	<b>55 624</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				206 994	223 585
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				137 183	207 900
				<b>344 177</b>	<b>431 485</b>

---

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Eva Friberg

Linnéa Brynvall

Martin Törnqvist

Said Abdelkader

Sara Beyene

Vildana Beganovic

Ann Bentemo

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Sven-Olof Florén

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Örebro, org.nr. 775000-1310

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Örebro 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Örebro 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Olof Florén  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARTIN TÖRNQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:53:18



**EVA FRIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:41:09



**VILDANA BEGANOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:05:16



**SARA BEYENE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:05:16



**SAID ABDELKADER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:09:38



**LINNÉA BRYNVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:34:41



**ANN BENTEMO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:02:15



**SVEN-OLOF FLORÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 13:29:28



**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:26:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**SVEN-OLOF FLORÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 13:30:48

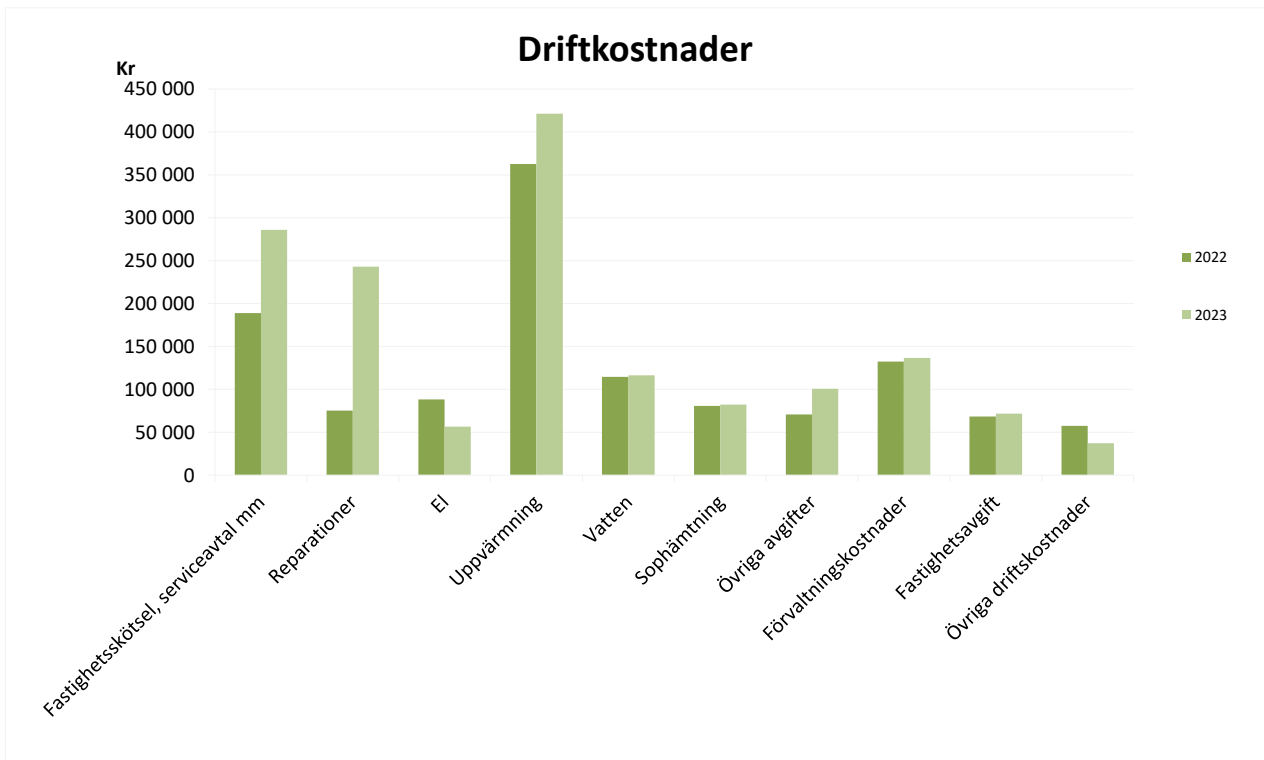
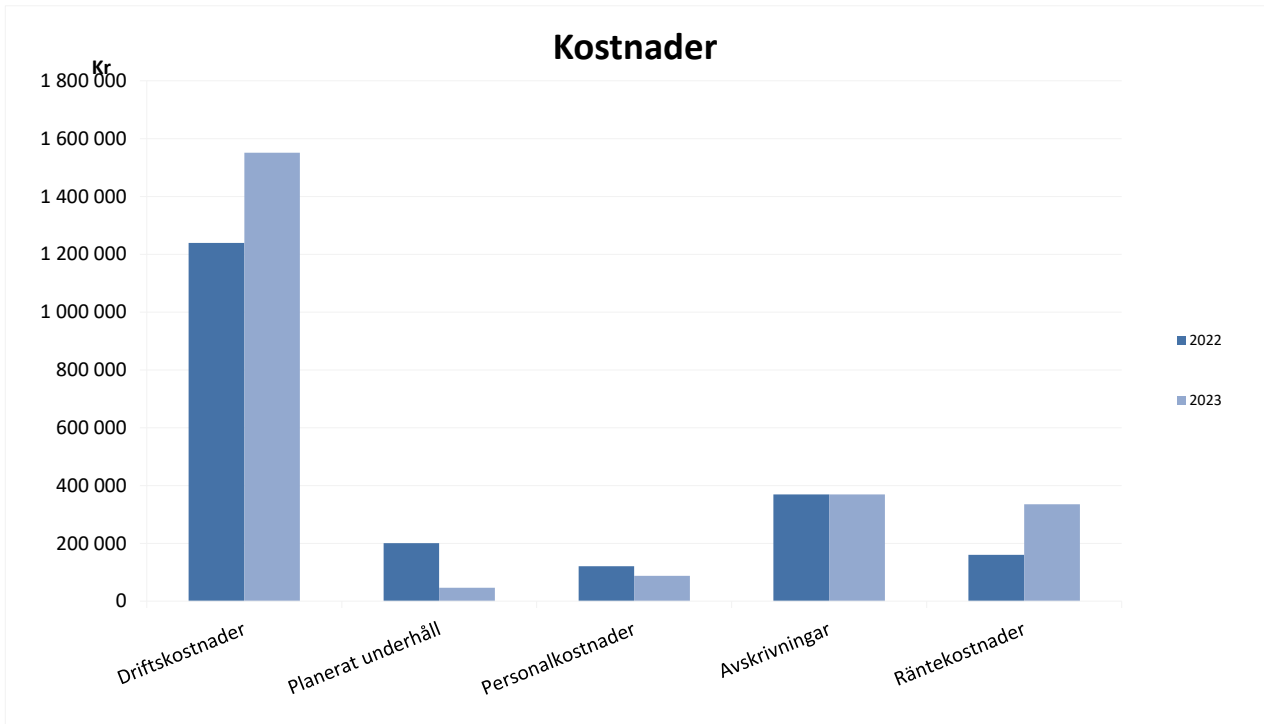


**THEODOR LÖNNMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:28:51







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Tallen i Örebro



255  
KR/KVM  
SPARANDE



5780  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



6%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



248  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



1043  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 255 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 5780 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  248 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 1043 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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.