



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0806 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plymen 2		1958

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Plymen 2 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
2	lokaler (hyresrätt)	76
8	garageplatser	136
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2874
31	p-platser	0
Totalt 86 objekt		3086

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 27 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Glenn Johansson	Ledamot	2023-06-07	
Githa Fiorino	Ordförande	2023-06-07	2024-01-11
Clas Asp	Ledamot	2023-06-07	
Erik Gladysz	Ledamot	2023-06-07	
Sanna Lindeblad	Ledamot utsedd av HSB	2022-06-13	
Rasmus Persson	Ledamot	2023-06-07	2024-01-11
Rasmus Persson	Ordförande	2024-01-11	
Githa Fiorino	Ledamot	2024-01-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Githa Fiorino, Glenn Johansson och Erik Gladysz.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Erik Gladysz, Glenn Johansson, Clas Asp och Rasmus Persson, två i förening.

Revisorer har varit: Mats Klang med Yvonne Höglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mats Klang (Ordförande) samt Lena Cederqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen har genomfört extrastämma hölls 2023-09-04 för beslut om nya stadgar. På extrastämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +20% 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 2023-07-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Fasadbeklädnad samt tilläggsisolering
1995	Byte av samtliga kall- och varmvattenledningar
2005	Renovering/sprutrelining av avloppsstammar
2008	Fönsterbyten
2010	Byte av lägenhetsdörrar, byte till nytt låssystem, installation av postboxar
2014	Helrenovering carports
2016	Byte av värmeväxlare samt styr- och reglerutrustning
2018	Elsanering, energideklaration, installation av passersystem
2019	Grillplats med skärmtak
2020	OVK, helrenovering av trapphus

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

Årtal	Ändamål
2024-	Balkongrenovering, spolning och filmning av stammar, IMD och laddboxar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	133	142	114	59
Skuldsättning, kr/kvm	1 098	1 124	1 150	1 172	1 201
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 179	1 207	1 234	1 262	1 290
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	167	171	157	141	142
Årsavgifter, kr/kvm	736	664	632	602	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	88	88	87
Totala intäkter, kr/kvm	742	697	669	639	628
Nettoomsättning, tkr	2 261	2 150	2 065	1 972	1 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	185	145	205	-209	6
Soliditet, %	46	45	43	41	41

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. 2023 ingår intäkter för bredband och tv i årsavgifter.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 899	0	0	87 899
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 110 737	0	103 283	2 214 020
S:a bundet eget kapital, kr	2 198 636	0	103 283	2 301 919
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	803 425	145 328	-103 283	845 470
Årets resultat, kr	145 328	-145 328	185 369	185 369
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	948 753	0	82 086	1 030 839
S:a eget kapital, kr	3 147 389	0	185 369	3 332 758

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 139 717 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	948 753
Årets resultat, kr	185 369
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	139 717
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 030 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 030 839

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	2 261 051	2 150 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 801	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 290 852	2 150 079
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 234 037	-1 219 348
Underhåll enligt plan	Not 5	-139 717	-106 842
Övriga externa kostnader	Not 6	-198 278	-176 638
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-298 913	-278 229
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-157 055	-157 055
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 027 999	-1 938 111
RÖRELSERESULTAT		262 852	211 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 023	5 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 506	-72 532
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-77 483	-66 640
ÅRETS RESULTAT		185 369	145 328

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 725 878	4 882 933
Pågående nyanläggningar	Not 10	65 111	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 790 989	4 882 933
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 791 489	4 883 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 292 577	1 062 530
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 946	472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	98 455	96 153
Summa kortfristiga fordringar		1 395 978	1 159 155
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 395 978	2 159 155
SUMMA TILLGÅNGAR		7 187 466	7 042 588

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	87 899	87 899
Fond för yttre underhåll	2 214 020	2 110 737
Summa bundet eget kapital	2 301 919	2 198 636
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	845 470	803 425
Årets resultat	185 369	145 328
Summa fritt eget kapital	1 030 839	948 753
Summa eget kapital	3 332 758	3 147 389
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 487 500
Summa långfristiga skulder	1 487 500	1 537 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 900 000	1 930 000
Leverantörsskulder	187 374	120 120
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 172
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	267 716
Summa kortfristiga skulder	2 367 208	2 357 699
Summa skulder	3 854 708	3 895 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 187 466	7 042 588

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	262 852	211 968
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	157 055	157 055
	<u>419 907</u>	<u>369 023</u>
Erhållen ränta	16 879	4 754
Erlagd ränta	-85 794	-72 618
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>350 992</u>	<u>301 159</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 632	-6 597
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	28 797	38 408
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>375 157</u>	<u>332 970</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-65 111	-157 375
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-65 111</u>	<u>-157 375</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-80 000</u>	<u>-80 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	230 046	95 595
Likvida medel vid årets början	2 062 530	1 966 935
Likvida medel vid årets slut	<u>2 292 577</u>	<u>2 062 530</u>
	230 046	95 595

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 - 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.

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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 115 660	1 907 352
Hysesintäkt lokaler	47 196	42 576
Hysesintäkt garage och bilplatser	80 226	75 950
Hysesintäkt övrigt	3 744	2 544
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	112 992
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 664	910
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 561	6 274
Övriga fakturerade kostnader	0	600
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	881
	2 261 051	2 150 079
* 2023 ingår intäkter för tv/bredband med 112 992 kr.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	29 801	0
	29 801	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-61 454	-95 272
El	-104 823	-143 497
Uppvärmning	-260 818	-257 465
Vatten	-148 432	-126 678
Renhållning	-68 079	-57 645
TV, bredband, iptelefoni	-130 151	-122 264
Serviceavtal	-4 426	-10 486
Förvaltningskostnader	-329 349	-305 029
Försäkringar	-38 545	-29 472
Fastighetsskatt	-74 524	-70 436
Övriga driftskostnader	-13 437	-1 104
	-1 234 037	-1 219 348
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-71 931	-34 875
Underhåll installationer	-22 285	0
Underhåll huskropp utvändigt	-22 688	-30 554
Underhåll garage och bilplatser	-22 813	-41 413
	-139 717	-106 842

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 830	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-115 751	-103 307
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-242
Kostnader överlåtelse och panter	-13 390	-6 281
Föreningsverksamhet	-12 963	-117
Kontorsutrustning och -material	-5 305	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 725	-6 420
Konsulter	-6 156	-7 219
Förbrukningsinventarier	-7 449	-21 702
Medlemsavgifter HSB	-21 709	-19 952
Stämma och styrelse	0	-1 273
	<u>-198 278</u>	<u>-176 638</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-110 167	-107 498
Löner för anställda	-17 902	-6 434
Vicevärdsarvode	-58 336	-55 866
Övriga arvoden	-41 500	-42 500
Övriga personalkostnader	-78	-206
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-64 930	-59 725
	<u>-298 913</u>	<u>-278 229</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-157 055	-140 877
Installationer och inventarier	0	-16 178
	<u>-157 055</u>	<u>-157 055</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 228 532	11 071 157
Årets investering byggnader	0	157 375
Ingående anskaffningsvärde mark	73 390	73 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 301 922	11 301 922

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 418 989	-6 261 934
Årets avskrivningar byggnader	-157 055	-157 055
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 576 044	-6 418 989

Utgående redovisat värde

4 725 878 4 882 933

Redovisade värden byggnader

4 652 488 4 809 543

Redovisade värden mark

73 390 73 390

Fastighetsbeteckning: Plymen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	20 800 000	8 000 000	28 800 000	28 800 000
Lokaler	1958	255 000	0	255 000	255 000
		21 055 000	8 000 000	29 055 000	29 055 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	3 825 000	3 825 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 825 000	3 825 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	65 111	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	65 111	0

Pågående nyanläggningar avser renovering av balkonger och installation av individuell mätning av el (IMD el).

Det planeras vara klart 2024 till en beräknad utgift av 2 975 000 kr.

Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år avseende balkonger och 15 år avseende IMD el.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 946	472
	4 946	472

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter	4 478	2 334
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 977	93 819
	98 455	96 153

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-09	500 000	500 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-05-09	500 000	500 000
			1 000 000	1 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,43%	2027-06-01	1 537 500	50 000
Stadshypotek AB		5,05%	2024-01-30	1 850 000	30 000
				3 387 500	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 487 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 850 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 900 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,31%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 987 500

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 172	6 643
	6 172	6 643

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 133	1 656
Arbetsgivaravgifter	2 813	1 487
	5 946	3 143

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 244	94 329
Upplupna räntekostnader	16 090	5 358
Upplupen revision	11 330	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	198 052	187 606
	267 716	297 793

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Rasmus Persson.....
Erik Gladysz.....
Githa Fiorino.....
Glenn Johansson.....
Clas Asp.....
Sanna Lindeblad

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

Mats Klang

Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar , org.nr. 732400-0806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar 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 Tallhagen 1 i Kalmar 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Klang
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RASMUS PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 21:22:29



SANNA LINDEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:56:06



ERIK GLADYSZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:58:03



GITHA FIORINO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 16:50:43



GLENN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:06:11



CLAS ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:02:35



MATS KLANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 23:41:39



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:39:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS KLANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 23:50:16



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:38:41



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.