



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tallås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Tallås i Kinna

Org nr 716447-6991

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2024-01-01--2024-12-31.**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Kinna.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1992 på fastigheten Tallås 12 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Tallåsgatan 1 och 3 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|           |             |       |       |                        |
|-----------|-------------|-------|-------|------------------------|
| Bostäder  | Bostadsrätt | 17 st | 2 rok | 1 302,5 m <sup>2</sup> |
|           |             | 16 st | 3 rok | 1 366,0 m <sup>2</sup> |
|           |             | 33 st |       | 2 668,5 m <sup>2</sup> |
| P-platser | Hyresrätt   | 16 st |       |                        |
|           |             | 16 st |       |                        |
| Totalt    |             | 49 st |       | 2 668,5 m <sup>2</sup> |



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll kan nämnas: Reparation av hiss Tallåsgatan 3.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Reparation av hiss Tallåsgatan 1

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 2 % fr o m 2025-01-01.

### Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

### Aktiviteter

Förening bjöd på adventskaffe.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-17. På stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 44 (fg år 41) medlemmar, 4 st medlemmar har utträtt och 7 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

*MA*



Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Gun Ögren       | ordförande                 |
| Ronny Bengtsson | vice ordförande            |
| Lina Gustavsson | sekreterare                |
| Kjell Johnsson  | ledamot                    |
| Siw Gustavsson  | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Gun Ögren samt ledamöterna Ronny Bengtsson och Lina Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gun Ögren, Ronny Bengtsson, Kjell Johnsson och Lina Gustavsson, två i förening.

Vicevärd har varit Ronny Bengtsson.

Revisor har varit Barbro Plogander, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Gun Ögren med Ronny Bengtsson som suppleant

Valberedning har varit styrelsen.

## Flerårsöversikt

|                                                  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                             | 2 228 | 2 071 | 1 955 | 1 951 | 1 954 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr           | 104   | -159  | -95   | 165   | 50    |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)     | 819   | 759   | 716   | 716   | 716   |
| Skuldsättning per kvm                            | 4 969 | 5053  |       |       |       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt   | 4 969 | 5053  |       |       |       |
| Sparande per kvm                                 | 303   | 132   |       |       |       |
| Räntekänslighet, %                               | 6,1   | 6,7   |       |       |       |
| Energikostnad per kvm                            | 159   | 144   |       |       |       |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 98    | 98    |       |       |       |

\*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

|                                           | Insatser         | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                   | 1 565 983        | 3 328 963        | 2 215 054              | -159 273       |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -23         |                  |                  | -159 273               | 159 273        |
|                                           |                  |                  | 2 055 781              |                |
| Avsättn enl plan till yttre underhåll -24 |                  | 273 000          | -273 000               |                |
| Ianspråkt. från yttre underhåll -24       |                  | -330 967         | 330 967                |                |
| Årets resultat                            |                  |                  |                        | 103 562        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>              | <b>1 565 983</b> | <b>3 270 996</b> | <b>2 113 748</b>       | <b>103 562</b> |

## Resultatdisposition

|                                                         |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor |                |
| Balanserat resultat                                     | 2 055 781      |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan    | -273 000       |
| Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostnad   | 330 967        |
| Årets resultat                                          | <u>103 562</u> |
| Till stämmans förfogande                                | 2 217 310      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Balanserad vinst | <u>2 217 310</u> |
|                  | 2 217 310        |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 270 996 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 2 227 797                        | 2 071 418                        |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 2 227 797                        | 2 071 418                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -987 029                         | -1 331 117                       |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -330 967                         | -136 832                         |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -30 325                          | -27 600                          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -131 766                         | -139 540                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -374 880                         | -374 880                         |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -1 854 967                       | -2 009 969                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>372 830</b>                   | <b>61 449</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 43 585                           | 15 676                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -312 853                         | -236 397                         |
| Summa finansiella poster                                   |       | -269 268                         | -220 721                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>103 562</b>                   | <b>-159 273</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>103 562</b>                   | <b>-159 273</b>                  |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                                  |                                  |
| Årets resultat                                             |       | 103 562                          | -159 273                         |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -273 000                         | -252 000                         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 330 967                          | 136 832                          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>161 529</b>                   | <b>-274 441</b>                  |

MB





HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Tallås i Kinna, 716447-6991

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

## Balansräkning

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                         |        |       |                   |                   |
|-----------------------------------------|--------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                               | Not 11 | Not 6 | 15 298 542        | 15 660 922        |
| Mark                                    |        |       | 3 544 000         | 3 544 000         |
| Markanläggningar                        |        | Not 7 | 75 000            | 87 500            |
| Inventarier, verktyg och installationer |        |       | 0                 | 0                 |
|                                         |        |       | <u>18 917 542</u> | <u>19 292 422</u> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

|                                        |  |       |            |            |
|----------------------------------------|--|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav |  | Not 8 | 500        | 500        |
|                                        |  |       | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar 18 918 042 19 292 922

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |  |       |                |                  |
|----------------------------------------------|--|-------|----------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB Göta                     |  |       | 613 199        | 1 373 712        |
| Övriga fordringar                            |  | Not 9 | 58 055         | 90 177           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |       | 40 913         | 0                |
|                                              |  |       | <u>712 167</u> | <u>1 463 889</u> |

##### Kortfristiga placeringar

|                                 |  |        |           |   |
|---------------------------------|--|--------|-----------|---|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | Not 10 | 1 000 000 | 0 |
|---------------------------------|--|--------|-----------|---|

Summa omsättningstillgångar 1 712 167 1 463 889

**Summa tillgångar 20 630 209 20 756 811**

*mw*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Tallås i Kinna, 716447-6991

2024-01-01      2023-01-01  
2024-12-31      2023-12-31

## Balansräkning

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                          |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser          | 1 565 983        | 1 565 983        |
| Fond för yttre underhåll | 3 270 996        | 3 328 963        |
|                          | <u>4 836 979</u> | <u>4 894 946</u> |

##### Fritt eget kapital

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 113 748        | 2 215 054        |
| Årets resultat      | 103 562          | -159 273         |
|                     | <u>2 217 310</u> | <u>2 055 781</u> |

Summa eget kapital      7 054 289      6 950 727

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

|                             |                       |                  |
|-----------------------------|-----------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 11      6 457 611 | 6 356 592        |
|                             | <u>6 457 611</u>      | <u>6 356 592</u> |

##### Kortfristiga skulder

|                                              |                       |                  |
|----------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11      6 802 748 | 7 127 396        |
| Leverantörsskulder                           | 68 368                | 90 939           |
| Skatteskulder                                | 682                   | 0                |
| Övriga skulder                               | Not 12      0         | 220              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13      246 511   | 230 937          |
|                                              | <u>7 118 309</u>      | <u>7 449 492</u> |

Summa skulder      13 575 920      13 806 084

**Summa eget kapital och skulder      20 630 209      20 756 811**

W

**HSB Bostadsrättsförening Tallås i Kinna, 716447-6991**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 103 562                          | -159 272                         |
| Avskrivningar                                                             | 374 880                          | 374 880                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 478 442                          | 215 608                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -8 791                           | -5 664                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -6 534                           | 49 158                           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 463 116                          | 259 102                          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -223 629                         | -208 715                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -223 629                         | -208 715                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>239 487</b>                   | <b>50 387</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början *)</b>                                  | <b>1 373 712</b>                 | <b>1 323 325</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut *)</b>                                    | <b>1 613 199</b>                 | <b>1 373 712</b>                 |

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

*[Signature]*

**Noter**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
| <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %    |
| Byggnader                                     | 1,3  |
| Markanläggning                                | 10,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 751 906 kr.

| Noter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Eventualförpliktelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                          |                  |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. |                                                                   |                          |                  |
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                          |                  |
| <b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   |                          |                  |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |                          |                  |
| <b>Avsättningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                          |                  |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                          |                  |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |                          |                  |
| <b>Not 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Nettoomsättning</b>                                            |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Årsavgifter, bostäder                                             | 2 186 124                | 2 024 256        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Hyror                                                             | 34 800                   | 34 715           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Övriga intäkter                                                   | 11 473                   | 17 582           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bruttoomsättning                                                  | 2 232 397                | 2 076 553        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Hysesbortfall                                                     | -4 600                   | -5 135           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>2 227 797</b>         | <b>2 071 418</b> |
| <b>Not 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Driftskostnader</b>                                            |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fastighetsskötsel och lokalvård                                   | 173 093                  | 196 049          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Reparationer                                                      | 70 959                   | 436 525          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | El                                                                | 162 661                  | 110 286          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uppvärmning                                                       | 137 765                  | 129 095          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vatten                                                            | 123 013                  | 144 225          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sophämtning                                                       | 63 322                   | 69 728           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kabel-TV, internet                                                | 21 548                   | 16 874           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Övriga avgifter                                                   | 36 522                   | 33 911           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                  | 53 790                   | 52 437           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Förvaltningsarvoden                                               | 120 465                  | 117 141          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Övriga driftskostnader                                            | 23 891                   | 24 846           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>987 029</b>           | <b>1 331 117</b> |
| <b>Not 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Extern revisor - BoRevision                                       | 14 925                   | 12 200           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Medlemsavgifter                                                   | 15 400                   | 15 400           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>30 325</b>            | <b>27 600</b>    |
| <b>Not 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.       |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Förtroendevalda</b>                                            |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Styrelsearvode                                                    | 50 660                   | 52 500           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vicevärdsarvode                                                   | 63 000                   | 21 000           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Revisorsarvode                                                    | 3 000                    | 2 000            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Löner och andra ersättningar                                      | 0                        | 50 500           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sociala kostnader                                                 | 15 106                   | 13 540           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>131 766</b>           | <b>139 540</b>   |
| <b>Not 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <u>Avskrivningar</u>                                              |                          |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Byggnader                                                         | 362 380                  | 362 380          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Markanläggningar                                                  | 12 500                   | 12 500           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>374 880</b>           | <b>374 880</b>   |





HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Tallås i Kinna, 716447-6991

## Noter

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

### Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2111  
1992

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

29 051 288 29 051 288  
29 051 288 29 051 288

Ingående ackumulerade avskrivningar  
Årets avskrivningar  
Utgående avskrivningar

-13 390 366 -13 027 986  
-362 380 -362 380  
-13 752 746 -13 390 366

#### Utgående bokfört värde

15 298 542 15 660 922

Taxeringsvärde för Tallås 12

Byggnad - bostäder

21 200 000 21 200 000  
21 200 000 21 200 000

Mark - bostäder

5 000 000 5 000 000  
5 000 000 5 000 000

Taxeringsvärde totalt

26 200 000 26 200 000

### Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

125 000 125 000  
125 000 125 000

Ingående ackumulerade avskrivningar  
Årets avskrivningar  
Utgående avskrivningar

-37 500 -25 000  
-12 500 -12 500  
-50 000 -37 500

#### Bokfört värde

75 000 87 500

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

### Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran  
Skattekonto  
Övriga fordringar

0 671  
56 755 88 171  
1 300 1 335  
58 055 90 177

11



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Tallås i Kinna, 716447-6991

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

## Noter

### Not 10 Kortfristiga placeringar

| Placeringstyp         | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp           |
|-----------------------|------------|------------|--------|-------|------------------|
| HSB Göta ek för BOLAG | 2024-11-04 | 2025-02-04 | 3 mån  | 3,55% | 1 000 000        |
|                       |            |            |        |       | <b>1 000 000</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års<br>amort./konv. |
|--------------|------------|-------|------------|-----------------|---------------------------|
| SBAB         | 10722888   | 3,44% | 2026-11-09 | 3 296 773       | 66 205                    |
| SBAB         | 10722934   | 1,34% | 2025-05-09 | 3 096 773       | 52 567                    |
| SBAB         | 10722942   | 3,71% | 2025-09-09 | 3 616 813       | 79 354                    |
| SBAB         | 10722950   | 1,37% | 2026-01-12 | 3 250 000       | 28 000                    |
|              |            |       |            | 13 260 359      | 226 126                   |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 457 611**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 129 729

Kortfristig del av långfristig skuld **6 802 748 7 127 396**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...

#### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 27 857 000 27 857 000

### Not 12 Övriga kortfristiga skulder

|                             |          |            |
|-----------------------------|----------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 0        | 220        |
|                             | <b>0</b> | <b>220</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 55 808         | 52 130         |
| Övriga upplupna kostnader       | 13 500         | 11 700         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 177 203        | 167 107        |
|                                 | <b>246 511</b> | <b>230 937</b> |

MA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Tallås i Kinna, 716447-6991

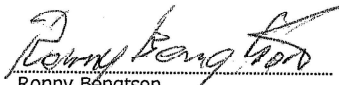
Noter

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

Kinna 20<sup>11</sup>/<sub>2</sub> 2025

  
Gun Ögren

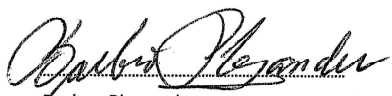
  
Ronny Bengtson

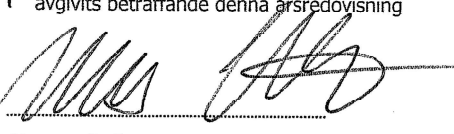
  
Lina Gustavsson

  
Kjell Johansson

  
Siw Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2025 -03 -04 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Barbro Plogander  
Av föreningen vald revisor

  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor