



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tallstekeln i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås

Org nr 716447-6868

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 Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1962 på fastigheten i Tallstekeln 3, Tallstekeln 4, Tallstekeln 6 och Tallstekeln 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Skogshyddegatan 18-40 och 44-58 i Borås.

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	41	st	2	rok	2 291,5	m ²
		91	st	3	rok	6 561,0	m ²
		6	st	4	rok	543,0	m ²
		138	st			9 395,5	m ²
Lokaler Garage P-platser	Hyresrätt	25	st			1 020,0	m ²
	Hyresrätt	36	st				
	Hyresrätt	102	st				
		163	st			1 020,0	m ²
Totalt		301	st			10 415,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ny belysning i källare (2023)
- Omfattande markarbeten samt utökat antal parkeringsplatser (2023)
- Nytt lås- och passersystem samt bokningssystem (2022)
- Ny gymtrustning (2021)
- Ny gatu- och fasadbelysning (2019–2020)
- Övernattningsslägenhet (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av samtliga garageportar
- Byte av undercentraler/värmeväxlare samt uppkopplade rumsgivare.
- Ny tvättmaskin och avfuktare i torkrum.
- Upprustning av skyddsrum

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen.

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

Besiktning av balkonger och tak på samtliga fastigheter. Man planerar även för renovering av tvättstugor, relining samt takbyte.

I övrigt sker underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 4,05%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 8% fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen visar en förlust på -312 951 kr för 2024. Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar, investering och stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Högre räntekostnader har också bidragit till det negativa resultatet. Föreningen har ett sparande på 176kr/kvm och ett negativt kassaflöde. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 547 423 kr.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Teknisk förvaltning avtal med FR Fastighetsservice.

Avtal för bredband och tv med Tele2.

Bevakningstjänster med Securitas.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Föreningen hade vid årets slut 177 medlemmar (fg. år 174). 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 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Neda Lemac	ordförande
Christer Fihn	sekreterare
Carina Eliasson	vice ordförande
Marie-Louise Johansson	ledamot
Lars Gregorsson	ledamot
Emir Softic	ledamot
Henrik Kåvestam	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Neda Lemac, ledamöter Marie-Louise Johansson, Lars Gregorsson och Emir Softic.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Neda Lemac, Lars Gregorsson, Christer Fihn och Carina Eliasson, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva, HSB.

Revisor har varit Andres Juhlin med Martin Jermen som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit Sara Celebija, sammankallande och Mehmedalija Kalajic.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 416	7 226	7 366	7 397	7 488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-313	343	750	1 394	254
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	747	719	718	718	718
Skuldsättning per kvm	681	706			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	755	782			
Sparande per kvm	174	159			
Räntekänslighet, %	1,0	1,1			
Energikostnad per kvm	225	209			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	93			

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

Flerårsöversikt

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 780 601	6 944 512	9 949 998	7 594 303	318 367
Resultatdisp enl. stämma -23				318 367	-318 367
				7 912 670	
Reservering till yttre underhåll -24			763 000	- 763 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-1 266 984	1 266 984	
Förändring under året					
Årets resultat					-312 951
Belopp vid årets slut	2 780 601	6 944 512	9 446 014	8 416 654	-312 951

Föreningen äger 2 lägenheter. Lgh nr 14 och 47.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	38 044
Belopp vid årets slut	38 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 912 670
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-763 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 266 984
Årets resultat	-312 951
Till stämmans förfogande	8 103 703

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanserad vinst	8 103 703
	8 103 703

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 446 014 kr.

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 415 517	7 225 749
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 415 517	7 225 749
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 754 464	-4 820 239
Underhåll enligt plan		-1 266 984	-486 015
Övriga externa kostnader	Not 4	-466 635	-437 715
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-222 949	-231 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-860 374	-822 348
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 571 406	-6 797 382
RÖRELSERESULTAT		-155 889	428 367
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		148 780	103 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 842	-213 219
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-157 062	-110 000
ÅRETS RESULTAT		-312 951	318 367
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-312 951	318 367
Reservering till fond för yttre underhåll		-763 000	-583 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 266 984	486 015
Överföring till balanserat resultat		191 033	221 381



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	27 734 931	27 810 087
Inventarier och installationer	Not 8	146 733	171 427
Summa materiella anläggningstillgångar		27 881 664	27 981 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 882 164	27 982 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		27 359	42 000
Avräkningskonto HSB		3 119 880	8 149 389
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	77 662	181 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		362 923	98 638
Summa kortfristiga fordringar		3 587 825	8 471 066
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		8 587 825	8 471 066
SUMMA TILLGÅNGAR		36 469 988	36 453 080

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 780 601	2 780 601
Upplåtelseavgifter	6 944 512	6 944 512
Fond för yttre underhåll	9 446 014	9 949 998
Summa bundet eget kapital	19 171 127	19 675 111

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 416 654	7 594 303
Årets resultat	-312 951	318 367
Summa fritt eget kapital	8 103 703	7 912 670

Summa eget kapital

27 274 830

27 587 781

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 815 502	2 338 845
Summa långfristiga skulder		3 815 502	2 338 845

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 278 732	5 009 342
Medlemmarnas inre fond	Not 13	80 476	80 476
Leverantörsskulder		1 018 555	350 344
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	95 588	126 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	906 305	960 054
Summa kortfristiga skulder		5 379 656	6 526 455

Summa skulder

9 195 158

8 865 300

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 469 988

36 453 080

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-155 889	428 367
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	860 374	822 348
	704 485	1 250 715
Erhållen ränta	148 780	103 219
Erlagd ränta	-305 842	-213 219
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	547 423	1 140 715
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 267	37 507
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	583 812	-285 474
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	984 967	892 748
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-760 525	-2 484 660
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-760 525	-2 484 660
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-253 953	-239 341
Inbetalda insatser	0	850 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-253 953	610 659
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 511	-981 253
Likvida medel vid årets början	8 149 389	9 130 642
Likvida medel vid årets slut	8 119 879	8 149 389
	-29 511	-981 253

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: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 7 905 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	7 014 984	6 751 881
Årsavgiftsbortfall bostäder	-95 352	-85 328
Hysesintäkt bostäder	130 584	106 774
Hysesintäkt lokaler	-16 910	27 850
Hysesintäkt garage och bilplatser	272 639	268 126
Hysesintäkt övrigt	4 704	357
Konsumtionsavgift el	0	225
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 725	28 052
Övriga primära intäkter och ersättningar	85 143	127 812
	7 415 517	7 225 749

I årsavgift ingår värme, vatten samt tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-313 799	-554 632
El	-223 267	-239 077
Uppvärmning	-1 472 821	-1 402 828
Vatten	-651 880	-531 999
Renhållning	-378 390	-414 291
Bevakningskostnader	-141 849	-106 654
TV, bredband, iptelefoni	-271 040	-269 340
Förvaltningskostnader	-783 253	-784 036
Försäkringar	-170 485	-157 379
Fastighetsskatt	-246 020	-240 362
Övriga driftskostnader	-101 661	-119 642
	-4 754 464	-4 820 239

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 900	-16 700
Övriga förvaltningskostnader	-382 185	-371 640
Förbrukningsinventarier	-17 650	-2 475
Medlemsavgifter HSB	-46 900	-46 900
	-466 635	-437 715

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Inga anställda		
Arvode till styrelsen	-138 422	-141 153
Övriga arvoden	-34 610	-35 616
Övriga personalkostnader	0	-3 500
Revisionsarvode	-6 704	-5 700
Sociala avgifter	-43 213	-45 097
	-222 949	-231 066

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-661 910	-623 884
Markanläggningar	-173 770	-173 770
Installationer och inventarier	-24 694	-24 694
	-860 374	-822 348

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2081

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

43 931 273

43 768 699

Årets investering byggnader

760 525

162 574

Ingående anskaffningsvärde mark

3 775 000

3 775 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

2 791 189

369 375

Årets investering markanläggning

0

2 421 814

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**51 257 987****50 497 462****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-22 439 710

-21 815 825

Årets avskrivningar byggnader

-661 910

-623 884

Ingående avskrivningar markanläggningar

-247 666

-73 896

Årets avskrivningar markanläggningar

-173 770

-173 770

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-23 523 056****-22 687 375****Utgående redovisat värde****27 734 931****27 810 087**

Redovisade värden byggnader

21 590 178

21 491 564

Redovisade värden mark

3 775 000

3 775 000

Redovisade värden markanläggningar

2 369 753

2 543 523

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	88 000 000	39 000 000	127 000 000	127 000 000
Lokaler		1 047 000	1 061 000	2 108 000	2 108 000
		89 047 000	40 061 000	129 108 000	129 108 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

31 903 000

31 903 000

Summa ställda säkerheter**31 903 000****31 903 000****Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

245 509

245 509

Utgående anskaffningsvärden

245 509

245 509

Ingående avskrivningar

-74 082

-49 388

Årets avskrivningar

-24 694

-24 694

Utgående avskrivningar

-98 776

-74 082

Utgående redovisat värde**146 733****171 427****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	68 031	165 750
Övrig skattefordran	9 631	15 289
	77 662	181 039

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			5 000 000	0
			5 000 000	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		3,83%	2025-05-12	3 082 083	73 114
SBAB		3,21%	2026-11-09	1 679 276	134 429
SEB		5,36%	2026-10-28	2 332 875	62 220
				7 094 234	269 763

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 815 502**

Nästa års amortering av långfristig skuld 196 649

Lån som ska konverteras inom ett år 3 082 083

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 278 732**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 079 052

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 745 419

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	80 476	80 476
Uttag	0	0
	80 476	80 476

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	2 842
Personalens källskatt	51 906	49 612
Arbetsgivaravgifter	41 282	39 743
Övriga kortfristiga skulder	2 400	34 042
	95 588	126 239

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	18 087	14 678
Förutbetalda årsavgifter och hyror	592 835	538 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	295 383	406 976
	906 305	960 054

2024-12-31

2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Carina Eliasson

Christer Fihn

Emir Softic

Henrik Kåvestam

Lars-Robert Gregorsson

Marie-Louise Johansson

Neda Lemac

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

Andres Juhlin

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås, org.nr. 716447-6868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. Risker 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 Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås för räkenskapsåret 2024 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.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andres Juhlin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NEDA LEMAC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:12:06



LARS-ROBERT GREGORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 09:01:34



EMIR SOFTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 20:59:35



MARIE-LOUISE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:51:20



CHRISTER FIHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:48:44



CARINA ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:13:32



HENRIK KÅVESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 20:54:03



ANDRES JUHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:59:33



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:45:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDRES JUHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 18:57:37



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:45:12



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 stadgarna 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

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.