



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tallbacken i Sävsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö

Org. nr. 727500-0524

Styrelsen har upprättat 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 Sävsjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Tallbacken 5 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Parallellgatan 1 A-E och Parallellgatan 3 A-C.

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	32	st	2	rok	1 750	m ²
		40	st	3	rok	2 766	m ²
		72	st			4 516	m ²
Garage P-platser	Hyresrätt	24	st			459	m ²
	Hyresrätt	54	st				
		78	st			459	m ²
Totalt		150	st			4 975	m ²

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

- Byte av torktumlare (2023)
- Installation av kodlås på entréer (2023)
- Byte av torktumlare (2021)
- Byte av tvättmaskiner (2020-2023)
- Byte av reglerventiler och termostater (2019)
- Byte av kulvert mellan husen (2019)
- Byte av lägenhetsdörrar (2018)
- Inglasade balkonger (2017)
- Utökat parkeringsplats (2017)
- Inklädnad av skorstenar med plåt (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av garageportar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det kommande året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadrenovering
- Målning av trapphus

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4,8 % fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-tv, Telenor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 15 (13) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 89 (89) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kathe Lindberg	ordförande
Christer Askevik	vice ordförande
Katrina Svensson	sekreterare
Eivor Svensson	ledamot
Ariana Berisha	ledamot
Mirsa Fetahovic	ledamot
Laila Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta
Magnus Ivarsson	suppleant
Nedzad Sacic	suppleant
Agnesa Berisha	suppleant
Robin Isaksson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Kathe Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kathe Lindberg, Katrina Svensson och Christer Askevik, två i förening.

Revisor har varit Sirpa Lehtonen, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Katrina Svensson med Kathe Lindberg som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 458	3 415	3 357	3 205	3 211
Res. efter finansiella poster, tkr	472	602	480	636	712
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	692	748	733	719	705
Skuldsättning kr/kvm	1 426	1 637	1 698		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 426	1 637	1 698		
Sparande per kvm	229	252	234		
Räntekänslighet, %	2,1	2,2	2,3		
Energikostnad per kvm	205	204	211		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	97		

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 400	0	5 236 730	2 832 404	601 995
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				601 995	-601 995
				3 434 399	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			244 000	-244 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-143 296	143 296	
Årets resultat					472 417
Belopp vid årets slut	120 400	0	5 337 434	3 333 695	472 417

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 434 399
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-244 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	+143 296
Årets resultat	+ 472 417
Till stämmans förfogande	3 806 112

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 806 112
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 337 434 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 1	3 457 694	3 414 571
Summa rörelsens intäkter		3 457 694	3 414 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 754 270	-1 648 730
Periodiskt underhåll		-143 297	-93 231
Övriga externa kostnader	Not 3	-40 225	-38 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-519 999	-481 681
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-522 274	-444 716
Summa rörelsens kostnader		-2 980 065	-2 706 459
Rörelseresultat		477 630	708 113
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154 639	61 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 852	-167 773
Summa finansiella poster		-5 213	-106 118
Årets resultat		472 417	601 995

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	12 362 740	11 316 567
Mark			56 000	56 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	23 864	41 145
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	36 619
			<u>12 442 604</u>	<u>11 450 331</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>12 443 104</u>	<u>11 450 831</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			41 108	307
Avräkningskonto HSB Göta			1 682 871	1 450 011
Övriga fordringar		Not 9	300 081	75 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	213 550	162 691
			<u>2 237 609</u>	<u>1 688 420</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	2 900 000	3 500 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Bankkonton			57 458	854 575
			<u>57 458</u>	<u>854 575</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>5 195 068</u>	<u>6 042 995</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**17 638 172 17 493 827**

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

120 400

120 400

Fond för yttre underhåll

5 337 434

5 236 730

5 457 834

5 357 130

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 333 695

2 832 404

Årets resultat

472 417

601 995

3 806 112

3 434 399

Summa eget kapital

9 263 946

8 791 529

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

6 793 750

7 093 750

6 793 750

7 093 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

300 000

300 000

Leverantörsskulder

185 762

215 878

Skatteskulder

93 425

78 601

Fond för inre underhåll

502 278

442 293

Övriga skulder

Not 13

26 174

26 274

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

472 837

545 502

1 580 476

1 608 548

Summa skulder

8 374 226

8 702 298

Summa eget kapital och skulder**17 638 172****17 493 827**

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	472 417	601 995
Avskrivningar	522 274	444 716
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	994 691	1 046 711
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-316 330	-16 902
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-28 072	94 127
Kassaflöde från löpande verksamhet	650 289	1 123 935
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 514 547	-36 619
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 514 547	-36 619
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-275 000
Årets kassaflöde	-1 164 258	812 316
Likvida medel vid årets början *)	5 804 587	4 992 270
Likvida medel vid årets slut *)	4 640 329	5 804 587

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

Noter

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anskaffningsvärden 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	2,0
Markanläggning	2,6
Inventarier	20,0

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 slutförfallodag 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.

2024-01-01 2023-01-01

Eventualförpliktelser

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.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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.

Avsättningar

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.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 444 732	3 377 376
Hyror	100 310	100 320
Övriga intäkter	14 541	37 193
Bruttoomsättning	3 559 583	3 514 889
Avgiftsbortfall	60	210
Hysesbortfall	-15 321	-13 900
Avsatt till inre fond	-86 628	-86 628
	3 457 694	3 414 571

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	19 766	25 186
Reparationer	45 007	68 539
El	81 223	89 922
Uppvärmning	623 402	539 551
Vatten	314 335	291 182
Sophämtning	77 937	87 260
Kabel-TV, internet	225 171	223 772
Övriga avgifter	86 051	72 818
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 899	52 899
Förvaltningsarvoden	134 250	130 545
Övriga driftskostnader	94 230	67 056
	1 754 270	1 648 730

Not 3 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	13 125	11 000
Medlemsavgifter	27 100	27 100
Övrigt	0	0
	40 225	38 100

	2024-01-01	2023-01-01
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	56 450	50 200
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	<u>10 632</u>	<u>9 756</u>
	68 082	60 956
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	252 351	247 562
Sociala kostnader	94 719	89 235
Uttagsskatt	95 889	76 183
Övriga personalkostnader	<u>8 958</u>	<u>7 745</u>
	451 917	420 725
Totalt	519 999	481 681
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	504 993	427 435
Inventarier	<u>17 281</u>	<u>17 281</u>
	522 274	444 716

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 502 680	17 502 680
Årets investeringar	1 551 166	0
Årets försäljning/ utrangering	-95 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 958 846	17 502 680
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 186 113	-5 758 678
Årets avskrivningar	-504 993	-427 435
Årets försäljning/utrangering	95 000	0
Utgående avskrivningar	-6 596 106	-6 186 113
Utgående bokfört värde	12 362 740	11 316 567
Taxeringsvärde för Tallbacken 5		
Byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
	13 400 000	13 400 000
Mark - bostäder	4 233 000	4 233 000
	4 233 000	4 233 000
Taxeringsvärde totalt	17 633 000	17 633 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	367 400	367 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 400	367 400
Ingående avskrivningar	-326 255	-308 974
Årets avskrivningar	-17 281	-17 281
Utgående avskrivningar	-343 536	-326 255
Bokfört värde	23 864	41 145
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	36 619	0
Årets investering	1 514 547	36 619
Omfört till byggnad	-1 551 166	0
Utgående anskaffningsvärde	0	36 619
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	49 951	49 951
Skattekonto	250 130	25 460
	300 081	75 411
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 550	0
Förutbetalda kostnader	0	145 238
Upplupna intäkter	0	17 453
	213 550	162 691

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2025-02-04	2025-05-04	3 mån	2,90%	600 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-01-04	2025-04-04	3 mån	3,00%	300 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-01-04	2025-04-04	3 mån	3,00%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-03-04	2025-06-04	3 mån	2,90%	1 000 000
					2 900 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	299014	4,14%	2026-12-30	637 500	100 000
Swedbank Hypotek A	2858422633	2,51%	2026-10-23	2 393 750	75 000
Swedbank Hypotek A	2858697820	1,83%	2032-01-23	1 625 000	50 000
Swedbank Hypotek A	2858898600	1,61%	2030-04-25	2 437 500	75 000
				7 093 750	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 793 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 593 750
Kortfristig del av långfristig skuld				300 000	300 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 300 000kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				9 600 000	9 600 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 322	13 079
Arbetsgivaravgifter				12 852	12 915
Övriga kortfristiga skulder				0	280
				26 174	26 274

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 485	27 860
Övriga upplupna kostnader	154 783	251 358
Förutbetalda hyror och avgifter	291 569	266 284
	472 837	545 502

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mirsa Fetahovic

.....
Ariana Berisha

.....
Christer Askevik

.....
Eivor Svensson

.....
Kathe Lindberg

.....
Katrina Svensson

.....
Laila Fransson

.....
Mirsa Fetahovic

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

.....
Sirpa Lehtonen
Av föreningen vald revisor

.....
Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallbacken i Sävsjö, org.nr. 727500-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallbacken i Sävsjö 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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 Brf Tallbacken i Sävsjö 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sirpa Lehtonen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KATHE LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:48:27



EIVOR SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 17:32:28



ARIANA BERISHA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:59:27



LAILA FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:47:49



MIRSA FETAHOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:02:41



CHRISTER ASKEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:57:52



KATRINA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 17:26:28



SIRPA LEHTONEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:40:27



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:03:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SIRPA LEHTONEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 10:34:47



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:03:56



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.