



 Sparande 62 kr/kvm	 Investeringsbehov 289 kr/kvm	 Skuldsättning 5 342 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 55 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 705 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Tallbacken i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
62 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
289 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 342 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
55 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
705 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tallbacken i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-8636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häradsveden 1:5	1987-01-01	1987
Klingstadlotten 1:5	1987-01-01	1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 001
Totalt 21 objekt		2 001

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Adamsson	Ordförande	2023-01-16	
Anders Storm	Ledamot	2024-01-22	
Johny Rikard Blixt	Ledamot	2023-01-16	
Marie Adamsson	Ledamot	2023-01-16	
Frida Danielsson	HSB Ledamot	2024-01-22	
Anders Brönnert	HSB Ledamot	2018-02-21	2024-01-21
Charlotte Karlsson	Suppleant	2023-01-16	
Helena Björkdahl	Suppleant	2024-01-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Adamsson, Johny Rikard Blixt, Marie Adamsson och Charlotte Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Storm, Magnus Adamsson, Johny Rikard Blixt och Marie Adamsson.

Revisorer har varit: Jan Collberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jonas Åstrand (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Magnus Adamsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-10-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-06.

Föreningen har sökt Elstöd och erhållit 2 345 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Ombyggnad av ventilations- och värmesystemet samt byte av element och varmvattenberedare.
2011	Byte av 11 entré dörrar. Dränering runt fastigheterna på Solhemsvägen 2A och Ättetorpsvägen 5C. Stensättning av plattor på Solhemsvägen samt asfaltering vid Ättetorpsvägen. Garagemålning samt byte av delar av fasaden till plåt.
2014/2015	Fasadmålning av samtliga hus
2018	Byte av samtliga garageportar på Ättetorpsvägen.
2019	Genomgång av ventilationsaggregat och fläktar.
2020	Renovering av balkonger på föreningens 5 suterränghus.
2023/2024	Fasad målning av samtliga hus, förråd, garage och carportar. Rivning samt uppbyggnad av ny stenmur på Solhemsvägen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	62	202	258	307	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 342	5 417	4 992	5 066	5 141
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 342	5 417	4 992	5 066	5 141
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	55	60	63	49	0
Årsavgifter, kr/kvm	705	671	652	647	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	93
Totala intäkter, kr/kvm	710	672	655	650	683
Nettoomsättning, tkr	1 411	1 342	1 310	1 295	1 273
Resultat efter finansiella poster, tkr	-327	73	225	26	78
Soliditet, %	20	22	23	21	21

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för 2019/2020.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 1 452 405 kr till följd av fasadmålningen. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 62 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter under 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	859 001	0	0	859 001
Underhållsfond, kr	1 014 223	0	19 000	1 033 223
S:a bundet eget kapital, kr	1 873 224	0	19 000	1 892 224
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 158 865	72 854	-19 000	1 212 719
Årets resultat, kr	72 854	-72 854	-326 957	-326 957
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 231 719	0	-345 957	885 762
S:a eget kapital, kr	3 104 943	0	-326 957	2 777 986

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 19 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 231 719
Årets resultat, kr	-326 957
Reservation till underhållsfond, kr	-19 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	885 762

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	885 762

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 411 260	1 342 450
Övriga rörelseintäkter	3	9 457	1 938
Summa rörelseintäkter		1 420 717	1 344 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-785 860	-627 020
Övriga externa kostnader	5	-106 407	-108 353
Underhåll enligt plan		0	-67 500
Personalkostnader och arvoden	6	-81 467	-72 226
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-451 245	-263 948
Summa rörelsekostnader		-1 424 979	-1 139 047
Rörelseresultat		-4 262	205 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 833	19 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 528	-151 804
Summa finansiella poster		-322 695	-132 487
Resultat efter finansiella poster		-326 957	72 854
Årets resultat		-326 957	72 854

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-326 957	72 854
Reservering till fond yttre underhåll	-19 000	-19 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	67 500
Underskott	-345 957	121 354

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 641 053	10 564 430
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	30 553	61 107
Pågående nyanläggningar	9	0	1 045 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 671 606	11 670 600
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 672 106	11 671 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar		663	6 669
Avräkningskonto HSB Östra		444 024	1 896 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 611	61 355
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		509 731	1 964 453
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 009 731	2 464 453
SUMMA TILLGÅNGAR		13 681 837	14 135 553

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		859 001	859 001
Fond för yttre underhåll		1 033 223	1 014 223
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 892 224	1 873 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 212 719	1 158 865
Årets resultat		-326 957	72 854
<i>Summa fritt eget kapital</i>		885 762	1 231 719
Summa eget kapital		2 777 986	3 104 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 300 796	3 370 019
Summa långfristiga skulder		8 300 796	3 370 019
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 389 062	7 469 079
Leverantörsskulder		781	929
Aktuella skatteskulder		10 067	12 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	203 145	178 295
Summa kortfristiga skulder		2 603 055	7 660 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 681 837	14 135 553

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-326 957	72 854
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	451 245	263 948
Kassaflöde från löpande verksamhet	124 288	336 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	2 317	-4 579
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	22 481	52 007
Kassaflöde från löpande verksamhet	149 086	384 230
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-1 452 251	-1 045 063
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-149 240	850 760
Årets kassaflöde	-1 452 405	189 927
Likvida medel vid årets början	2 396 429	2 206 502
Likvida medel vid årets slut	944 024	2 396 429

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader och kvartershus 2,67 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 9 471 tkr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter

1 411 260

1 342 450

Summa nettoomsättning**1 411 260****1 342 450**

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Överlåtelse-/ pantsättningsavgift

4 012

0

Bonus

0

1 938

Övriga ersättningar (Elstöd)

2 345

0

Ersättning från försäkringsbolag

3 100

0

Övriga rörelseintäkter**9 457****1 938**

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation försäkringsärend	3 875	0
Löpande underhåll	275 940	195 334
Elavgifter	16 096	17 521
Vatten och avlopp	94 025	101 581
Sophämtning	48 071	49 213
Försäkringar	72 661	72 783
Väggavgifter	17 640	17 640
Kabel-tv	52 120	15 881
Fastighetsskötsel	100 567	54 223
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	104 775	102 157
Övriga kostnader	89	688
Summa driftskostnader	785 860	627 020

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	13 615	11 425
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	57 849	55 078
Övriga förvaltningskostnader	11 458	8 520
Konsultarvoden	4 435	5 396
Medlemsavgift HSB	7 573	15 147
Övriga kostnader, avdragsgilla	793	0
Möteskostnader	0	6 423
Medlemaktiviteter	8 227	6 365
Överlåtelse-/ pantsättningsavgift	2 458	0
Summa övriga externa kostnader	106 407	108 353

6 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	35 360	30 446
Arvode vicevärd	25 766	23 830
Arvode föreningsvald revisor	864	769
Kostnadsersättningar	814	611
Sociala avgifter	18 663	16 570
Summa personalkostnader och arvoden	81 467	72 226

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark

2024-08-31

2023-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987	

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 252 584	13 252 584
Ingående anskaffningsvärde mark	1 430 000	1 430 000
Årets omklassificering byggnader (fasadmålning)	2 497 314	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 179 898	14 682 584

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-4 118 154	-3 884 761
Årets avskrivningar	-420 691	-233 393
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 538 845	-4 118 154

Utgående redovisat värde**12 641 053****10 564 430****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 172 000	15 017 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 788 000	5 832 000
Totalt taxeringsvärde	22 960 000	20 849 000

Fastighetsbeteckning: Klingstalotten 1:5, Häradssveden 1:5

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2024-08-31

2023-08-31

Ingående anskaffningsvärde	305 547	305 547
Utgående anskaffningsvärde	305 547	305 547
Ingående avskrivningar enligt plan	-244 440	-213 885
Årets avskrivning enligt plan	-30 554	-30 555
Utgående avskrivning enligt plan	-274 994	-244 440
Utgående redovisat värde	30 553	61 107

9 Pågående nyanläggningar

2024-08-31

2023-08-31

Ingående värde	1 045 063	0
Årets investering	1 452 251	1 045 063
Årets omklassificering byggnader (fasadmålning)	-2 497 314	0
Utgående redovisat värde	0	1 045 063

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter		2 917	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 694	61 355
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 611	61 355
12 Övriga kortfristiga placeringar		2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB		500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
13 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	3,57 2027-03-30	1 782 656	1 802 744
Stadshypotek AB	3,71 2026-03-30	3 338 778	3 376 398
Stadshypotek AB	4,73 2025-09-30	483 000	495 000
Stadshypotek AB	1,31 2025-03-01	558 373	572 781
Stadshypotek AB	4,45 2026-03-01	1 811 646	1 857 222
Stadshypotek AB	4,29 2025-03-03	1 715 405	1 734 953
Stadshypotek AB	4,62 2026-06-30	1 000 000	1 000 000
		10 689 858	10 839 098
Nästa års amortering beräknas uppgå till		149 240	149 240
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		2 239 822	7 319 839
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		8 300 796	3 370 019
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		596 960	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån		9 943 658	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		13 646 000	13 646 000
Summa ställda säkerheter		13 646 000	13 646 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		149 240	149 240
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		2 239 822	7 319 839
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 389 062	7 469 079

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	72 193	48 708
Förutbetalda hyror och avgifter	112 100	117 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 347	11 982
Avtalsplacerade inbetalningar	5 505	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 145	178 295

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Magnus Adamsson

Marie Adamsson

Johny Rikard Blixt

Anders Storm

Frida Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan Collberg
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallbacken i Norrköping, org.nr. 716402-8636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallbacken i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 augusti 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Collberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Tallbacken i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS ADAMSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 11:02:56



ANDERS STORM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 13:03:53



MARIE ADAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-19 kl. 08:07:59



FRIDA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:12:13



JOHNY RIKARD BLIXT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 13:53:03



JAN COLLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 08:56:15



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:38:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Tallbacken i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN COLLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 09:07:12



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 14:37:55



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 en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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