



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Talltullen i Katrineholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Talltullen i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 716402-1441 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Katrineholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskaren 1	1989-06-21	1990 och 1991
Seglaren 1	1989-06-21	1990 och 1991
Spejaren 1	1989-06-21	1990 och 1991

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 686
Totalt 48 objekt		4 686

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 18 st 3 rok, 18 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annelie Grihp	Ordförande	2024-05-30
Jan Ljungqvist	Ledamot	2024-05-30
Anneli Hedberg	Ledamot	2024-05-30
Vanna Vojcuh	Ledamot	2023-05-29
Lisa Peterson	Ledamot	2024-05-30
Karin Johansson	Ledamot	2023-05-29
Bachan Rashid	Ledamot	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Annelie Grihp, Anneli Hedberg, och Karin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Jarmo Lithander med Sven Åke Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Sara Bodemyr Fridell (sammankallande) och Bodil Fogelberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan från år 2023 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i samband med det under året pågående målningsprojektet.

Underhåll

Under våren 2022 startade vi vårt treåriga fasadprojekt tillsammans med Björssons måleri. 2022 blev husen på Talltullvägen 2-4 (Kvarteret Seglaren) blivit målade. Årets projekt avslutades i september med en delbesiktning september 2023.

2023 har husen på Baldersgatan 1-3 blivit målade, projektet avslutades i september med en delbesiktning. Under 2024 har husen på Talltullvägen 1-3 blivit målade. I projektet har vi haft en projektledare från HSB Södermanland som bistått styrelsen i de delar som säkerställer att entreprenaden följer kraven i upphandlingen. Fasadmålningen har utgjort stora och nödvändiga kostnader i föreningens resultatredovisning. Föreningen har haft ett fast pris för målningen och har betalat rörliga priser för det arbete som snickare och plåtslagare utfört.

Varje år har vi flera medlemsaktiviteter då vi underhåller den gemensamma lekplatsen och ägnar oss åt trädgårdsarbete i våra gemensamma grönytor. Det är viktiga insatser för att begränsa föreningens underhållskostnader. Det är även en trivselaktivitet

som ökar kontakten mellan medlemmarna i vår förening.

Arvode har betalats ut som ersättning för styrelsearbete och vicevärdsuppgifter till styrelseledamöter och de funktionärer som sköter yttre underhåll samt uthyrning av föreningslokalen på styrelsens uppdrag.

Styrelsen har följt upp föreningens kostnader under året och har beslutat om en stram budget för 2025. Föreningen behöver nu bygga upp sin likviditet efter ett kostsamt målningsprojekt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Fasadmålning kv Spejaren
2009	Byte av 4 st värmepumpar
2009	Ny luftvärmepump Lokalen
2009	Fasadmålning av Kv Seglaren
2010	Fasadmålning av Kv. Fiskaren
2010	Byte av 1 st värmepump
2011	Byte av 4 st värmepumpar
2012	Byte av 4 st värmepumpar
2013	Byte av 1 st värmepump
2014	Byte av 3 st värmepumpar
2014	Rengöring av tak samt behandling
2015	Byte av 2 värmepumpar
2016	Stolar och bord till föreningslokalen
2017	Byte av 2 värmepumpar
2018	Nytt golv i föreningslokalen
2020	Takbehandling
2021	Laddstolpar för elbilar
2021	Ny klätterställning
2021	Låsbyte gemensamma utrymmen
2022	Nya sandlådor och lekutrustning på innergårdarna
2022	Fasadmålning Talltullvägen 2-4 (Seglaren)
2022	Fastighetsboxar för postutdelning
2022	Ventilationsunderhåll i föreningslokalen
2023	Målning kvarteret Fiskaren
2024	Målning kvarteret Spejaren

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning, underhållsplan, projektledning
Tekniska Verken, Bixia	Elavtal, el och nät
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Oppunda VVS AB	Värmepumpar
M4 Gruppen AB	Snöröjning och sandupptagning
Telia	Fiber och TV samt företagsabonnemang till laddstolpar
Byggcenter	Snickeriarbeten
Decatak AB	Takmålning (genomfördes sommar 2020)
Teknikservice	Installation av laddstolpar 2021
Stena Recycling AB	Hyra kompostcontainer 2021-2023
Björssons Måleri AB	Fasadmålning 2022-2024
Sörmland Vatten	Vatten och avfallshantering
Sörmlands Sparbank	Banktjänster

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

Årtal	Åtgärd
2028-30 (prel)	Projekt för nya tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	300	353	348	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 009	5 060	5 112	5 256	5 448
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 009	5 060	5 112	5 256	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	74	75	59	57	0
Årsavgifter, kr/kvm	777	761	729	725	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	791	771	734	733	0
Nettoomsättning, tkr	3 818	3 599	3 442	3 435	3 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	571	-1 314	766	273
Soliditet, %	40	39	38	40	38

Definitioner nyckeltal se not 1.

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	7 857 938	0	0	7 857 938
Underhållsfond, kr	36 500	0	90 000	126 500
S:a bundet eget kapital, kr	7 894 438	0	90 000	7 984 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 364 592	570 981	-90 000	7 845 573
Årets resultat, kr	570 981	-570 981	45 469	45 469
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 935 573	0	-44 531	7 891 042
S:a eget kapital, kr	15 830 011	0	45 469	15 875 480

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 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	7 935 573
Årets resultat, kr	45 469
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 891 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 891 042
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 818 282	3 598 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 369	14 755
Summa Rörelseintäkter		3 825 651	3 613 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 454 262	-1 437 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 726	-76 601
Personalkostnader	Not 6	-28 714	-159 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-966 924	-780 335
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-290 228	0
Summa Rörelsekostnader		-2 810 854	-2 454 322
Rörelseresultat		1 014 797	1 159 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 194	1 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 523	-590 158
Summa Finansiella poster		-969 329	-588 234
Resultat efter finansiella poster		45 469	570 981
Resultat före skatt		45 469	570 981
Årets resultat		45 469	570 981

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	39 576 216	35 985 172
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 148 043
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 576 216	38 133 215
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		39 576 716	38 133 715

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 373
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	454 238	1 961 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	68 297	159 962
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		522 535	2 122 724
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	50 702	40 701
<i>Summa Kassa och bank</i>		50 702	40 701
Summa Omsättningstillgångar		573 238	2 163 425
Summa Tillgångar		40 149 954	40 297 140

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 857 938	7 857 938
Fond för yttre underhåll	126 500	36 500
Summa Bundet eget kapital	7 984 438	7 894 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 845 573	7 364 592
Årets resultat	45 469	570 981
Summa Fritt eget kapital	7 891 041	7 935 573

Summa Eget kapital	15 875 479	15 830 011
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 447 937	6 870 000
Summa Långfristiga skulder		22 447 937	6 870 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 025 000	16 842 937
Leverantörsskulder		220 802	151 942
Skatteskulder		4 463	80 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 829	38 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	565 444	482 918
Summa Kortfristiga skulder		1 826 538	17 597 130

Summa Skulder		24 274 475	24 467 130
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		40 149 954	40 297 141
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 014 797	1 159 215
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	966 924	780 335
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	966 924	780 335
Erhållen ränta	1 194	1 924
Erlagd ränta	-940 778	-606 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 042 137	1 335 298
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	91 738	248 661
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 600	-38 885
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	109 338	209 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 151 475	1 545 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 409 925	-2 148 043
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 409 925	-2 148 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
Årets kassaflöde	-1 498 450	-842 969
Likvida medel vid årets början	1 977 699	2 820 668
Likvida medel vid årets slut	479 250	1 977 699

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 20 243 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 642 072	3 501 840
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	121 104	62 503
	Hyror lokaler	25 300	27 300
	Hyror övrigt	21 029	0
	Övriga primära intäkter	8 777	7 139
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 818 282	3 598 782
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 818 282	3 598 782
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga rörelseintäkter	7 369	14 755
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 369	14 755

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-36 034	-25 136
	Snö och halk-bekämpning	-43 008	-95 231
	Reparationer	-101 236	-75 769
	Planerat underhåll	0	-53 500
	El	-92 727	-110 345
	Vatten	-254 736	-240 402
	Sophämtning	-107 954	-92 292
	Fastighetsförsäkring	-149 757	-151 270
	Kabel-TV och bredband	-122 913	-40 796
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-368 662	-361 194
	Förvaltningsavtalskostnader	-101 736	-116 250
	Övriga driftkostnader	-75 500	-75 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 454 262	-1 437 685
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 083	-11 181
	Administrationskostnader	-29 873	-26 169
	Extern revision	-16 368	-15 450
	Konsultkostnader	0	-3 577
	Medlemsavgifter	-16 000	-16 000
	Föreningsverksamhet	-438	-551
	Övriga förvaltningskostnader	-964	-3 673
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 726	-76 601
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 731	-75 669
	Revisionsarvode	-368	-2 600
	Övriga arvoden	27 536	-42 736
	Löner och övriga ersättningar	-750	0
	Sociala avgifter	-768	-31 157
	Övriga personalkostnader	-9 633	-7 538
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-28 714	-159 700

Anledningen till att arvoden och sociala avgifter år 2024 är så mycket lägre än år 2023 är att det gjordes en för hög reservering av arvoden och sociala avgifter för år 2023.

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering del av fasadkomponent H11	-290 228	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-290 228	0
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 416 839	56 416 839
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 080 000	2 080 000
	Årets investeringar	4 848 196	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-335 334	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 009 701	58 496 839
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 511 667	-21 731 332
	Årets avskrivningar	-966 924	-780 335
	Återförda avskrivningar på utrangering	45 106	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 433 485	-22 511 667
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 576 216	35 985 172
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 766 000	37 766 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 506 000	10 506 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	48 272 000	48 272 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 707 000	51 707 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 707 000	51 707 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 148 043	0
	Årets investeringar	2 700 153	2 148 043
	Omklassificering till byggnad	-4 848 196	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 148 043
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	428 547	1 936 998
---------------------	---------	-----------

Skattekonto	25 691	24 391
-------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	454 238	1 961 389
--------------------------------	----------------	------------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 297	159 962
---	--------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	68 297	159 962
---	---------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	105	105
-------	-----	-----

Bankkonto Sörmlands Sparbank	50 597	40 596
------------------------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	50 702	40 701
-----------------------------	---------------	---------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sörmlandsbanken	3,31%	2027-12-31	1 677 937	560 000
Sörmlandsbanken	3,89%	2027-02-28	7 350 000	0
Sörmlandsbanken	3,97%	2027-12-31	6 870 000	240 000
Sörmlandsbanken	3,91%	2028-02-09	7 350 000	0
Sörmlandsbanken	4,11%	2025-01-10	225 000	0
			23 472 937	800 000

Långfristig del	22 447 937
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	225 000
-------------------------------------	---------

Kortfristig del	1 025 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,88%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Lån med konverteringsdatum 2025-01-10 hade förfallodag 2024-12-30 men betalades för sent i januari 2025.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sörmlandsbanken	3,31%	2027-12-31	1 677 937	560 000
Sörmlandsbanken	3,89%	2027-02-28	7 350 000	0
Sörmlandsbanken	3,97%	2027-12-31	6 870 000	240 000
Sörmlandsbanken	3,91%	2028-02-09	7 350 000	0
Sörmlandsbanken	4,11%	2025-01-10	225 000	0
			23 472 937	800 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

800 000

Lån som ska konverteras inom ett år

225 000

Kortfristig del

1 025 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Personalen källskatt och sociala avgifter

10 815

38 889

Inre fond

14

14

*Summa Övriga skulder***10 829****38 903**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

315 123

264 616

Upplupna räntekostnader

49 946

20 201

Övriga upplupna kostnader

200 375

198 101

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***565 444****482 918**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Talltullen i Katrineholm, org.nr. 716402–1441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Talltullen i Katrineholm för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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. Revisornas 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.

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 Talltullen i Katrineholm för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 räkenskaper. 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.

Katrineholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jarmo Lithander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Talltullen i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELIE GRIHP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:15:39



BACHAN RASHID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:49:21



ANNELI HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:18:14



JAN LJUNGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:22:37



KARIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 11:07:47



LISA PETERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:59:41



VANNA VOJCUH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:37:11



JARMO LITHANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:42:24



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:25:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Talltullen i Katrineholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JARMO LITHANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:44:07



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:23:57



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 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.