



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 Katrineholms kommun med adresserna Talltullvägen 1 A-H, 2 A-D, 3 A-H, 4 A-I samt Baldersgatan 1 A-H och 3 A-H.

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 Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4686
Totalt 48 objekt		4686

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	2023-05-29
Jan Ljungqvist	Ledamot	2022-05-30
Vanna Vojcuh	HSB-ledamot	2023-05-29
Lisa Peterson	Ledamot	2022-05-30
Karin Johansson	Ledamot	2023-05-29
Mita Ardnell	Ledamot	2023-05-29
Bachan Rashid	Ledamot	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annelie Grihp, Jan Ljungqvist, Lisa Peterson och Bachan Rashid.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Annelie Grihp, Lisa Peterson och Bachan Rashid.

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

Valberedning har varit: Sara Bodemyr Fridell (sammankallande) och Anneli Hedberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

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

Föreningen har en 50-årig underhållsplan från år 2023 som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket från 2023-01-01.

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

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-04-25. En ny besiktning är planerad våren 2024, dock inget datum fastställt ännu.

Underhåll

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

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

Efter beslut på extrastämma september 2023 kunde ett nytt gruppavtal hos Telia för TV, telefoni och bredband tecknas. Avtalet började gälla jan 2024 och sänker kostnaden för många hushåll som redan innan hade bredband hos Telia.

Under 2023 byttes föreningens vattenmätare ut, detta för att underlätta avläsning och bytet var helt enligt plan.

Under 2023 upprättade VESAM energideklarationer för samtliga byggnader i föreningen.

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 vicevårdsuppgifter 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 2024. Även under 2024 kommer fasadmålningen att vara föreningens prioriterade underhållsaktivitet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 2023 kvarteret Fiskaren

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning, underhållsplan, projektledning
Tekniska Verken, Bixia	Elavtal, el och nät
Protector	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	Ändamål
2024	Fasadmålning Talltullvägen 1-3
2028-30 (prel)	Projekt för nya tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	300	353	348	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 060	5 112	5 256	5 448	5 640
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 060	5 112	5 256	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	75	59	57	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	761	729	725	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	734	733	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 599	3 442	3 435	3 425	3 438
Resultat efter finansiella poster, tkr	571	-1 314	766	273	1 367
Soliditet, %	39	38	40	38	36

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 jämförelsetalen före år 2021 inte är jämförbara mellan åren.

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.

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	0	0	36 500	36 500
S:a bundet eget kapital, kr	7 857 938	0	36 500	7 894 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 714 920	-1 313 829	-36 500	7 364 592
Årets resultat, kr	-1 313 829	1 313 829	570 981	570 981
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 401 091	0	534 481	7 935 573
S:a eget kapital, kr	15 259 029	0	570 981	15 830 011

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 500 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	7 401 092
Årets resultat, kr	570 981
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 935 573

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 935 573
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 598 781	3 441 712
Övriga rörelseintäkter	3	14 755	0
Summa rörelseintäkter		3 613 536	3 441 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 279 116	-1 096 479
Övriga externa kostnader	5	-182 268	-168 876
Underhåll enligt plan	6	-53 500	-2 570 311
Personalkostnader och arvoden	7	-159 102	-161 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 335	-399 154
Summa rörelsekostnader		-2 454 321	-4 396 379
Rörelseresultat		1 159 215	-954 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 924	15 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 158	-375 128
Summa finansiella poster		-588 234	-359 162
Resultat efter finansiella poster		570 981	-1 313 829
Årets resultat		570 981	-1 313 829

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 985 172	36 765 507
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 148 043	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 133 215	36 765 507
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 133 715	36 766 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 373	20 517
Övriga fordringar		24 391	262 600
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 936 998	2 800 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	159 962	151 270
Summa kortfristiga fordringar		2 122 724	3 234 702
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	40 701	20 354
Summa kassa och bank		40 701	20 354
Summa omsättningstillgångar		2 163 425	3 255 056
SUMMA TILLGÅNGAR		40 297 140	40 021 063

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 857 938	7 857 938
Fond för yttre underhåll		36 500	0
Summa bundet eget kapital		7 894 438	7 857 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 364 592	8 714 920
Årets resultat		570 981	-1 313 829
Summa fritt eget kapital		7 935 573	7 401 091
Summa eget kapital		15 830 011	15 259 029
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	6 870 000	21 810 000
Summa långfristiga skulder		6 870 000	21 810 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	16 842 937	2 142 937
Leverantörsskulder		151 942	31 092
Aktuella skatteskulder		80 430	181 528
Övriga skulder	16	38 903	31 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	482 917	564 672
Summa kortfristiga skulder		17 597 129	2 952 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 297 140	40 021 063

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

570 981

-1 313 829

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

780 335

399 154

Resultat efter finansiella poster**1 351 316****-914 675****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

19 144

-16 689

Förändring av kortfristiga fordringar

229 517

-243 639

Förändring av leverantörsskulder

120 850

14 813

Förändring av kortfristiga skulder

-175 753

147 434

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 545 074****-1 012 756****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 148 043

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-2 148 043****0****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-240 000

-675 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-240 000****-675 000****Årets kassaflöde****-842 969****-1 687 756****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 820 668

4 508 424

Likvida medel vid årets slut**1 977 699****2 820 668**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Föreningen redovisar enligt K3-regelverket från 2023-01-01.
Jämförelsetalen har ej räknats om.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 87 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,88 %.

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

Övrigt

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

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 20 243 987 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	3 501 840	3 367 248
Hyrer	27 300	19 770
Intäkter konsumtionsavgift	62 503	47 171
Övriga intäkter	7 139	7 523
Summa nettoomsättning	3 598 782	3 441 712

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	769	0
Elstöd	13 986	0
Summa övriga rörelseintäkter	14 755	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	15 739	6 126
Löpande underhåll	75 769	53 819
Elavgifter	110 345	73 122
Vatten och avlopp	240 402	205 398
Sophämtning	81 370	86 181
Övrig renhållning	10 922	0
Försäkringar	151 270	137 518
Kabel-TV/bredband	40 796	40 901
Fastighetsskötsel	104 628	69 838
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	361 194	358 562
Föreningsavgäld	75 500	75 500
Övriga kostnader	11 181	3 150
Kundbonus	0	-13 635
Summa driftskostnader	1 279 116	1 096 480

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	15 450	10 557
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	96 300	89 490
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	19 950	944
Övriga förvaltningskostnader	1 600	0
Konsultarvoden	3 577	30 000
Bankkostnader	2 073	505
Medlemsavgift HSB	16 000	16 000
Möteskostnader	598	3 754
Överlåtelseavgift	3 834	3 623
Pantförskrivningsavgift	2 540	2 895
Kreditupplysning	551	270
Kontorsmaterial och trycksaker	1 969	4 892
Mobiltelefon	6 900	5 277
Inkassokostnader	10 926	669
Summa övriga externa kostnader	182 268	168 876

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	53 500	2 570 311
Summa underhåll enligt plan	53 500	2 570 311

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	75 669	76 578
Arvode vicevärd	41 250	45 000
Arvode föreningsvald revisor	2 600	2 485
Övriga arvoden	1 486	1 420
Kostnadsersättningar	0	1 500
Sociala avgifter	31 157	29 725
Övriga personalkostnader	6 940	4 851
Summa personalkostnader och arvoden	159 102	161 559

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1991.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 616 840	41 616 840
Ingående anskaffningsvärde mark	2 080 000	2 080 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 696 840	43 696 840
Ingående avskrivningar	-6 931 330	-6 532 176
Årets avskrivningar	-780 335	-399 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 711 665	-6 931 330
Utgående redovisat värde	35 985 175	36 765 510
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 766 000	37 766 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 506 000	10 506 000
Totalt taxeringsvärde	48 272 000	48 272 000

Fastighetsbeteckning: Spejaren 1, Fiskaren 1, Seglaren 1

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	2 148 043	0
Utgående redovisat värde	2 148 043	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 962	151 270
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 962	151 270

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	105	1 003
Bankkonto Sörmlands Sparbank	40 596	19 351
Summa kassa och bank	40 701	20 354

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sörmlands Sparbank	1,38	2024-02-29	7 350 000	7 350 000
Sörmlands Sparbank	5,13 stibor	2024-03-30	1 902 937	1 902 937
Sörmlands Sparbank	1,77	2024-05-30	7 350 000	7 350 000
Sörmlands Sparbank	3,97	2027-12-31	7 110 000	7 350 000
			23 712 937	23 952 937
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 602 937	-1 902 937
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-240 000	-240 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 870 000	21 810 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	960 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	22 512 937

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	51 707 000	51 707 000
Summa ställda säkerheter	51 707 000	51 707 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	16 842 937	2 142 937
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 842 937	2 142 937

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	22 093	18 042
Lagstadgade sociala avgifter	16 796	13 749
Medlemmars reparationsfond/inre fond	14	14
Summa övriga kortfristiga skulder	38 903	31 805

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	14	106
Uttag under året	0	-92
Utgående värde	14	14

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 201	36 220
Förutbetalda hyror och avgifter	264 616	251 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 101	276 511
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 918	564 671

Not 18 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser, föreningsavgäld HSB	226 500	302 000
Summa eventualförpliktelser	226 500	302 000

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Talltullen i Katrineholm med räkenskapsår 2023-01-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Annelie Grihp

Bachan Rashid

Lisa Peterson

Jan Ljungqvist

Karin Johansson

Mita Ardnell

Vanna Vojcuh

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jarmo Lithander
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2023.

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 2023 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Talltullen i Katrineholm för räkenskapsåret 2023 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 provar 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jarmo Lithander
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-04 kl. 10:40:22



BACHAN RASHID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:35:07



MITA ARDNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 18:03:07



JAN LJUNGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 12:43:57



KARIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:14:40



LISA PETERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:28:05



VANNA VOJCUH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 22:58:32



JARMO LITHANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:50:14



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:41:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-15 kl. 15:51:01



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:42:16



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.