



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås

Org nr 716447-6868

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01--2023-12-31**  
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Omfattande markarbeten på föreningens mark under året. Ytterligare 7 parkeringsplatser tillkom.
- Omorganiserad och nyetablerad sophantering för att möta kraven för sophantering. Gamla soprummet fungerar nu som återvinningscentral för hushållsförpackningar, den delen har nu separerats från Brf Knallen.
- Alla skyddsrum har städats och inventerats.
- Värmepump i hus 18 har bytts ut samt att man har installerat 10 st värmeavläsare i byggnaden.
- Byte belysning i källare.

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

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

Upprustning av skyddsrum, nya garageportar, byte av fjärrvärmecentral, takbyte samt renovering balkonger.

I övrigt sker underhåll efter behov.

### Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2023. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 4,05% fr.o.m. 2024-01-01.

### Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Teknisk förvaltning avtal med FR Fastighetservice.

Avtal för bredband och tv med Tele2.

Bevakningstjänster med Securitas.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Föreningen hade vid årets slut 174 medlemmar (fg. år 177). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Som medlemsförening i HSB har föreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

**Styrelsens sammansättning har under året varit.**

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Neda Lemac, ledamöter Rustem Elezovic och Carina Eliasson, samt suppleant Christer Fihn och Christina Lidborg.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare har varit Neda Lemac, Lars Gregorsson, Rustem Elezovic och Carina Eliasson, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva, HSB.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit Martin Jermen och Anders Björklund.

**Flerårsöversikt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	7 226	7 366	7 397	7 488	7 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	750	1 394	254	1 466
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	719	718	718	718	718
Skuldsättning per kvm	706				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	782				
Sparande per kvm	159				
Räntekänslighet, %	1,1				
Energikostnad per kvm	209				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93				

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

**Flerårsöversikt**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 764 097	6 111 016	9 853 012	6 941 390	749 899
Resultatdisp enl. stämman -22				749 899	-749 899
				7 691 289	
Reservering till yttre underhåll -23			583 000	- 583 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-486 015	486 015	
Förändring under året	16 504	833 496			
Årets resultat					318 367
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 780 601</b>	<b>6 944 512</b>	<b>9 949 998</b>	<b>7 594 303</b>	<b>318 367</b>

Föreningen äger 2 lägenheter. Lgh nr 14 och 47.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	54 548
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>38 044</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 691 289
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-583 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	486 016
Årets resultat	<u>318 367</u>
Till stämmans förfogande	7 912 670

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanserad vinst	<u>7 912 670</u>
	7 912 670

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 949 998 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 225 749	7 366 218
Summa rörelsens intäkter		<u>7 225 749</u>	<u>7 366 218</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 194 354	-4 827 316
Periodiskt underhåll		-486 015	-772 090
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 600	-61 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-231 066	-169 454
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-822 348	-697 256
Summa rörelsens kostnader		<u>-6 797 382</u>	<u>-6 527 517</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>428 367</b>	<b>838 700</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 219	15 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 219	-103 895
Summa finansiella poster		<u>-110 000</u>	<u>-88 802</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>318 367</b>	<b>749 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>318 367</b>	<b>749 899</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		318 367	749 899
Reservering till fond för yttre underhåll		-583 000	-491 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		486 015	772 090
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>221 381</b>	<b>1 030 989</b>

Balansräkning			2023-01-01	2022-01-01
			2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	21 491 564	21 952 874
Mark			3 775 000	3 775 000
Markanläggningar		Not 7	2 543 523	295 479
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	171 427	196 121
Pågående nyanläggningar och förskott			0	99 728
			<u>27 981 514</u>	<u>26 319 202</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			27 982 014	26 319 702
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			42 000	52 163
Avräkningskonto HSB Göta			8 149 389	9 130 642
Övriga fordringar		Not 10	181 039	52 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			98 638	254 178
			<u>8 471 066</u>	<u>9 489 826</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			8 471 066	9 489 826
<b>Summa tillgångar</b>			<b>36 453 080</b>	<b>35 809 528</b>



	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 780 601	2 764 097
Upplåtelseavgifter	6 944 512	6 111 016
Fond för yttre underhåll	9 949 998	9 853 012
	<u>19 675 111</u>	<u>18 728 125</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 594 303	6 941 390
Årets resultat	318 367	749 899
	<u>7 912 670</u>	<u>7 691 289</u>
Summa eget kapital	27 587 781	26 419 414
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>2 338 845</u>	<u>1 803 467</u>
	2 338 845	1 803 467
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 5 009 342	5 784 061
Leverantörsskulder	350 344	675 869
Fond för inre underhåll	80 476	80 476
Övriga skulder	Not 12 126 239	93 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>960 054</u>	<u>952 562</u>
	6 526 455	7 586 647
Summa skulder	8 865 300	9 390 114
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>36 453 080</b>	<b>35 809 528</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	318 367	749 899
Avskrivningar	822 348	697 256
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 140 715</u>	<u>1 447 155</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 507	-103 050
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-285 473	-39 964
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>892 748</u>	<u>1 304 140</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-62 846	-2 917 007
Investeringar i markanläggningar	-2 421 814	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 484 660</u>	<u>-2 917 007</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-239 341	-225 842
Inbetalda insatser	850 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>610 659</u>	<u>-225 842</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-981 253</b>	<b>-1 838 708</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>9 130 642</b>	<b>10 969 351</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>8 149 389</b>	<b>9 130 642</b>

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4
Markanläggning	6,2
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 905 299 kr.		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	6 751 881	6 731 967
Hyror	598 465	519 243
Elintäkter	225	0
Övriga intäkter	155 864	222 928
Bruttoomsättning	7 506 435	7 474 138
Avgiftsbortfall	-85 328	-30
Hysesbortfall	-195 358	-107 890
	<b>7 225 749</b>	<b>7 366 218</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	784 036	685 714
Reparationer	554 632	432 560
El	239 077	346 778
Uppvärmning	1 402 828	1 351 430
Vatten	531 999	547 064
Sophämtning	414 291	306 101
Kabel-TV, internet	269 340	257 431
Övriga avgifter	157 379	144 387
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	240 362	230 702
Förvaltningsarvoden	371 640	357 111
Övriga driftskostnader	228 771	168 038
	<b>5 194 354</b>	<b>4 827 316</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	16 700	14 500
Medlemsavgifter	46 900	46 900
	<b>63 600</b>	<b>61 400</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	141 153	105 015
Revisorsarvode	5 700	5 651
Löner och andra ersättningar	39 116	27 202
Sociala kostnader	45 097	31 586
	<b>231 066</b>	<b>169 454</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	623 884	660 246
Inventarier	24 694	24 694
Markanläggningar	173 770	12 316
	<b>822 348</b>	<b>697 256</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	43 768 699	40 846 704
Årets investeringar	162 574	2 921 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>43 931 273</u>	<u>43 768 699</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 815 825	-21 155 579
Årets avskrivningar	-623 884	-660 246
Utgående avskrivningar	<u>-22 439 709</u>	<u>-21 815 825</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>21 491 564</b>	<b>21 952 874</b>
Taxeringsvärde för Tallstekeln 3 m.fl.		
Byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	1 047 000	1 047 000
	<u>89 047 000</u>	<u>89 047 000</u>
Mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	1 061 000	1 061 000
	<u>40 061 000</u>	<u>40 061 000</u>
Taxeringsvärde totalt	129 108 000	129 108 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	369 375	369 375
Årets investeringar	2 421 814	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 791 189</u>	<u>369 375</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 896	-61 580
Årets avskrivningar	-173 770	-12 316
Utgående avskrivningar	<u>-247 666</u>	<u>-73 896</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 543 523</b>	<b>295 479</b>
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	245 509	245 509
Årets investeringar	0	0
Årets utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>245 509</u>	<u>245 509</u>
Ingående avskrivningar	-49 388	-24 694
Årets avskrivningar	-24 694	-24 694
Årets utrangeringar	0	0
Utgående avskrivningar	<u>-74 082</u>	<u>-49 388</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>171 427</b>	<b>196 121</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>						
Skattefordran		15 289	24 949			
Skattekonto		165 750	27 894			
		<b>181 039</b>	<b>52 843</b>			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	14397957	5,11%	2024-05-10	3 149 626	3 149 626	
SBAB	14398023	1,33%	2024-12-11	1 803 466	1 803 466	
SE-Banken Bolån	14324259	5,36%	2026-10-28	2 395 095	62 220	
				7 348 187	5 009 342	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 338 845</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 078 432	
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>5 009 342</b>	<b>5 784 061</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 253 951kr.						
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>						
Uttagna pantbrev i fastighet					31 903 000	31 903 000
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt		49 612	39 557			
Arbetsgivaravgifter		39 743	31 586			
Mervärdesskatt		2 842	-7 404			
Övriga kortfristiga skulder		34 042	29 940			
		<b>126 239</b>	<b>93 679</b>			
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader		14 678	5 908			
Övriga upplupna kostnader		406 976	368 630			
Förutbetalda hyror och avgifter		538 400	578 024			
		<b>960 054</b>	<b>952 562</b>			

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Borås

Neda Lemac

Carina Eliasson

Emir Softic

Henrik Kåvestam

Lars-Robert Gregorsson

Marie-Louise Johansson

Rustem Elezovic

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Andres Juhlin  
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andres Juhlin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NEDA LEMAC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 20:56:43



**LARS-ROBERT GREGORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:58:04



**MARIE-LOUISE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:19:08



**RUSTEM ELEZOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:53:57



**CARINA ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:58:19



**HENRIK KÅVESTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:37:51



**EMIR SOFTIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:54:40



**ANDRES JUHLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:26:13



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:13:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDRES JUHLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:28:42



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:13:53



# 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.