



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallen, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-05.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Tallen 35 som byggdes år 1945.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trappuppgångar med adress Lövstagatan 46 A - G.

Föreningens 45 bostäder fördelar sig enligt följande:

15 st	1 rok	22-40 m <sup>2</sup>
24 st	2 rok	55-58 m <sup>2</sup>
5 st	3 rok	78 m <sup>2</sup>
1 st	4 rok	99 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 2 385,0 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 17 p-platser med motorvärmare och 10 lokaler.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Bostadsrättstillägget ingår ej.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2021-09-09.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts HSB Mälardalarna och Trädgårdstjänst.

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

Åtgärd	År
Rotrenovering	1991
Fasadrenovering	1991
Balkonger mot gården	2014
Byte dörrar	2016
Låssystem	2016
Målning av trapphus	2016
Stambyte källare	2020-2021

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 61 (60) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelser skett. *mw*



### **Styrelsen**

Martin Törnqvist	ordförande
Anna Bernström	sekreterare
Evelina Hedblom	ledamot
Adam Brandt	ledamot
Mattias Björkman	ledamot
Ann Bentemo	ledamot
Linnéa Brynvall	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Sebastian Magnusson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Ann Bentemo, Martin Törnqvist, Evelina Hedblom, Adam Brandt och Mattias Björkman samt suppleanten Sebastian Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Bernström, Ann Bentemo, Mattias Björkman och Martin Törnqvist, två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Sven-Olof Florén, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Ombud till HSB Mälardalens distriktsstämma**

Föreningens ombud till Mälardalarnas distriktsstämma har varit Martin Törnqvist.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Ann-Charlott Gök (sammankallande) samt Eva Friberg.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16 i föreningens trädgård. På stämman deltog 17 (17) medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har avloppsstammen under källargången bytts ut.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 229 000 kronor.

Under kommande år planeras byte torkrumsutrustning och torktumlare, byte stuprör.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 938 264 kr. Under året har föreningen amorterat 297 000 kr. *mw*



Styrelsen beslutade att höja årsavgifter med 1 % inför 2021. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 931 kr per kvm. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2 % inför 2022.

Budgeten för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

### Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har fått medlemsbrev under året.

Föreningen har under året anordnat en städdag/trädgårdsdag 2021-04-24 och 2021-10-23.

Föreningen har egen e-postadress: tallenbrf@outlook.com

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning tkr	2 367	2 337	2 332	2 360	2 265
Resultat efter finansiella poster tkr	462	49	569	46	243
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	10%	7%	7%	4%	3%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	931	922	920	920	890
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	6 263	6 388	6 172	6 269	6 366
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	72	90	101	144	146
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	45%	43%	51%	52%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	96	60	85	99	99 <i>hw</i>



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 535	770 401	321 967	48 961
Omföring av årets resultat enl årsstämma			48 961	-48 961
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-17 115	17 115	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		229 000	-229 000	
Årets resultat				462 355
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>44 535</b>	<b>982 286</b>	<b>159 043</b>	<b>462 355</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	370 928
Disponerat ur UH-fonden	17 115
Avsatt till UH-fonden	- 229 000
Årets resultat	<u>462 355</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	621 398

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	621 398
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 982 286 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 250 470 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar *hw*

**HSB brf Tallen i Örebro**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 366 911	2 337 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 366 911</b>	<b>2 337 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 220 691	-1 146 847
Planerat underhåll	Not 4	-17 115	-119 286
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-140 349	-127 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-354 328	-679 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 732 483</b>	<b>-2 072 895</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>634 427</b>	<b>264 301</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-172 072	-215 340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-172 072</b>	<b>-215 340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>462 355</b>	<b>48 961</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-229 000	-142 000
Disposition underhållsfond		17 115	119 286
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-211 885	-22 714
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>250 470</b>	<b>26 247</b> <i>hw</i>



**HSB brf Tallen i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	16 092 209	15 549 039
Mark	Not 9	36 000	36 000
Inventarier	Not 10	0	0
		<u>16 128 209</u>	<u>15 585 039</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 128 209</u>	<u>15 585 039</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	43	4 739
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		730 505	1 685 573
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	140 918	128 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>56 217</u>	<u>52 084</u>
		927 683	1 870 481

Summa omsättningstillgångar 927 683 1 870 481

**Summa tillgångar****17 055 892****17 455 520**

**HSB brf Tallen i Örebro****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

44 535

44 535

Underhållsfond

982 286

770 401

1 026 821814 936*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

159 043

321 967

Årets resultat

462 355

48 961

621 398370 928

Summa eget kapital

1 648 2201 185 864**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 235 92414 938 264

8 235 924

14 938 264

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 702 340

297 000

Leverantörsskulder

93 022

660 139

Fond för inre underhåll

34 699

34 699

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

63 409

56 858

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

278 278282 696

7 171 748

1 331 392

Summa skulder

15 407 67216 269 656**Summa eget kapital och skulder****17 055 892****17 455 520** *hw*

**HSB brf Tallen i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	462 355	48 961
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	354 328	679 160
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>816 683</u>	<u>728 121</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 270	-22 299
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-564 984</u>	<u>643 028</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	239 430	1 348 850
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-897 498	-1 513 865
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-897 498</u>	<u>-1 513 865</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-297 000	515 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-297 000</u>	<u>515 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-955 068</b>	<b>349 985</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 685 573</b>	<b>1 335 588</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>730 505</b>	<b>1 685 573</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *lw*





## HSB brf Tallen i Örebro

### Noter

---

#### **Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**

##### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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) för den period de avser.

##### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

##### **Skulder till kreditinstitut**


Lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

##### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 6 159 308 kr. (6 159 308 kr)

##### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 

**HSB brf Tallen i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 220 492	2 198 508
Hyror	58 255	58 776
Övriga avgifter	92 340	92 340
Övriga intäkter	5 942	595
Bruttoomsättning	<u>2 377 029</u>	<u>2 350 219</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-10 118	-12 963
	<b>2 366 911</b>	<b>2 337 196</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	189 945	190 421
Reparationer	110 259	143 809
El	64 826	45 168
Uppvärmning	373 158	319 299
Vatten	101 916	89 705
Sophämtning	66 407	71 685
Övriga avgifter	67 213	84 289
Förvaltningskostnader	131 298	100 671
Fastighetsavgift	65 655	64 305
Övriga driftskostnader	50 015	37 495
	<b>1 220 691</b>	<b>1 146 847</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	17 115	119 286
	<b>17 115</b>	<b>119 286</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	103 475	94 621
Övriga arvoden	2 000	2 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Sociala kostnader	32 174	28 281
	<b>140 149</b>	<b>127 402</b>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>140 349</b>	<b>127 602</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	354 328	345 470
Restvärdesavskrivning	0	333 690
	<b>354 328</b>	<b>679 160</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	172 072	215 340
	<b>172 072</b>	<b>215 340</b>

**HSB brf Tallen i Örebro**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 499 040	19 582 260
Årets nyanskaffning	897 498	1 513 865
Utrangering		-597 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 396 538</u>	<u>20 499 040</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 950 001	-4 867 926
Utrangering	0	597 085
Årets restvärdesavskrivning	0	-333 690
Årets avskrivningar	-354 328	-345 470
Utgående avskrivningar	<u>-5 304 329</u>	<u>-4 950 001</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 092 209</b>	<b>15 549 039</b>
Taxeringsvärde för Tallen 35 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	<u>19 200 000</u>	<u>19 200 000</u>
	19 200 000	19 200 000
Mark - bostäder hyreshus	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde totalt	34 200 000	34 200 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	36 000	36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 000</u>	<u>36 000</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	43 034	43 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>43 034</u>	<u>43 034</u>
Ingående avskrivningar	-43 034	-43 034
Utgående avskrivningar	<u>-43 034</u>	<u>-43 034</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b> <i>lm</i>



## HSB brf Tallen i Örebro

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	43	4 739			
	<b>43</b>	<b>4 739</b>			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	7 671	10 533			
Skattekonto	133 247	117 552			
	<b>140 918</b>	<b>128 085</b>			
<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	44 535	770 401	321 967	48 961
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				48 961	-48 961
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-17 115	17 115	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			229 000	-229 000	
Årets resultat					462 355
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>44 535</b>	<b>982 286</b>	<b>159 043</b>	<b>462 355</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	100530	0,83%	2025-12-30	4 284 964	136 000
Stadshypotek AB	4039	1,29%	2022-12-30	6 480 340	75 000
Stadshypotek AB	51445	1,06%	2023-12-30	3 392 960	70 000
Stadshypotek AB	86513	0,70%	2023-09-01	780 000	16 000
				14 938 264	297 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>8 235 924</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					13 453 264
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 146 700	19 146 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>19 146 700</b>	<b>19 146 700</b>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				297 000	297 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 405 340	0
				<b>6 702 340</b>	<b>297 000</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				31 390	27 495
Källskatt				31 641	28 985
Övriga kortfristiga skulder				378	378
				<b>63 409</b>	<b>56 858</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				182 897	213 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				95 381	69 216
				<b>278 278</b>	<b>282 696</b>





**HSB brf Tallen i Örebro**


**Noter**

**2021-12-31**

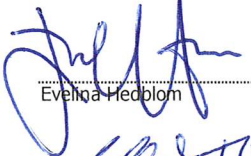
**2020-12-31**

Örebro, 2022-05-24

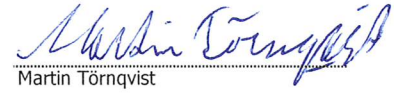
  
Adam Brandt

  
Ann Bentemo

  
Anna Bernström

  
Evelina Hedblom

  
Linnéa Brynvall

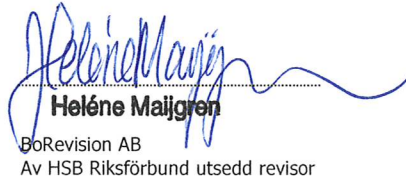
  
Martin Törnqvist

  
Mattias Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-25

  
Sven-Olof Florén

Av stämman vald revisor

  
**Heléne Majgren**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Örebro, org.nr. 775000-1310

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Örebro för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Tallen i Örebro för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

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

Örebro den 25/5 2022

  
Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

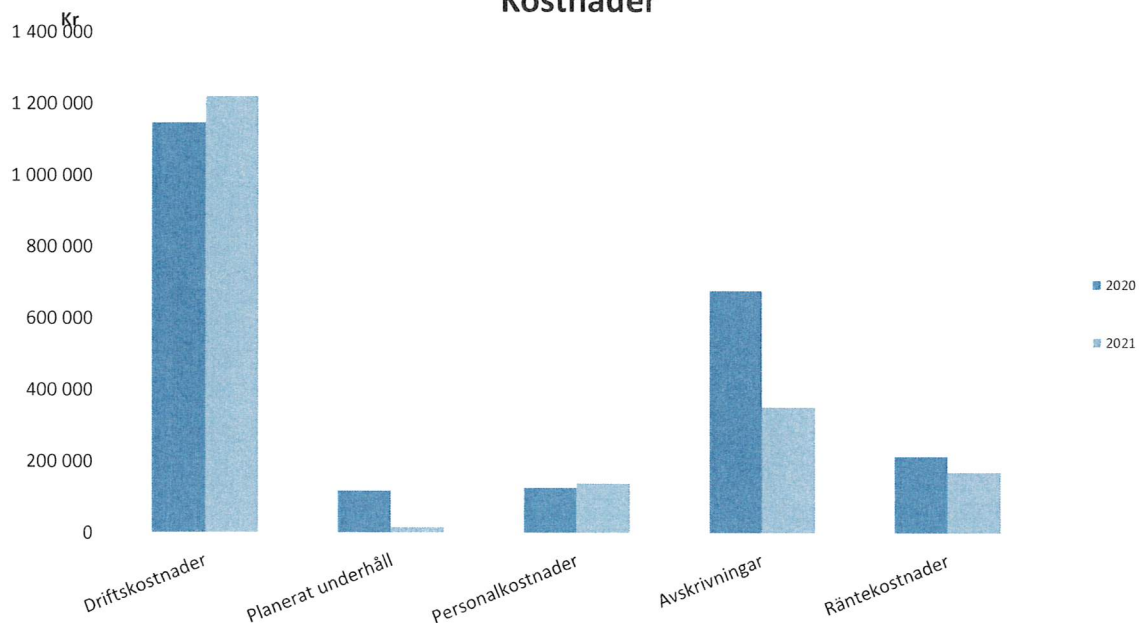
  
Sven-Olof Florén  
Av föreningen vald revisor



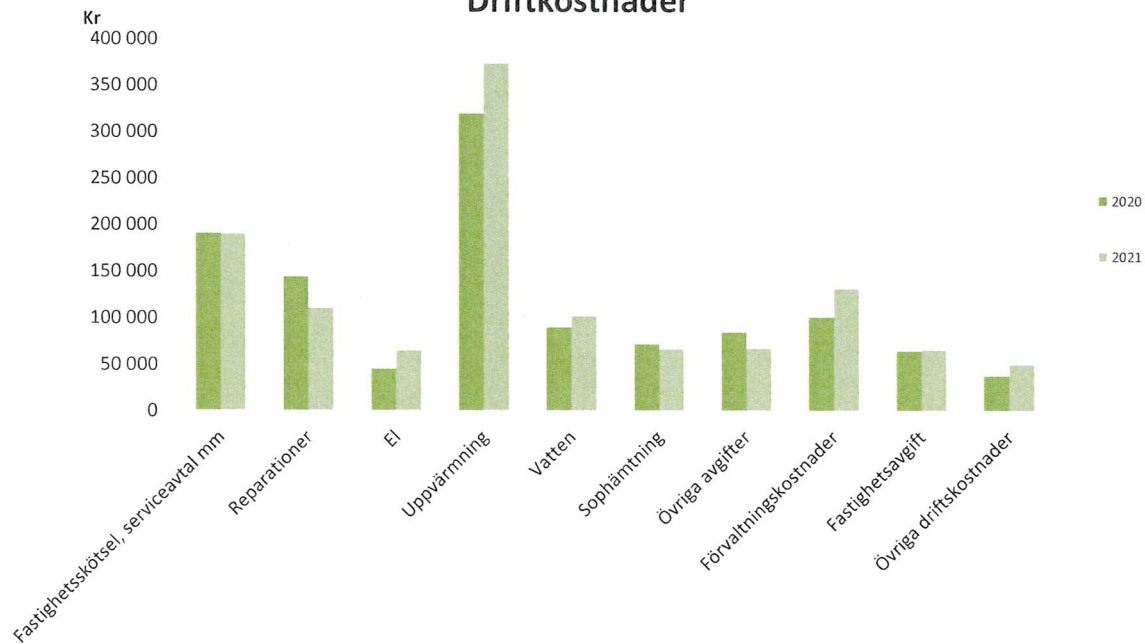


## HSB brf Tallen i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Tallen i Örebro



350  
KR/KVM  
SPARANDE



6263  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



7%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



226  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



931  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 350 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 6263 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  226 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 931 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.