



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tallen i Skellefteå

716415-2931

2022-01-01 - 2022-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Skellefteå, 716415-2931 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 äger och förvaltar fastigheten Tallkronan 1. På fastigheten har under år 1986-1987 uppförts 96 radhus i ett och två plan samt ett kvartershus med adress Kvistgatan 2-194, jämna nr. Av dessa lägenheter disponeras 6 som förskola och 2 som boenden. Till varje lägenhet ingår ett garage med motorvärmare. Dessutom finns 25 st bilplatser med motorvärmare. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar.

Fastighetsskötseln har skötts av Samordningen Anderstorp Ekonomiska förening. Lokalvård har ombesörjts av egen anställd personal.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	5	312,5
3 rum och kök	41	3 198
4 rum och kök	36	3 684,5
5 rum och kök	14	1 575
Bostäder	96	8 770
Bilplatser med motorvärmare.	30	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010	Fjärrvärme	2016	Nya dörrar soprum samt kvartersgård
2011	Garageport med fjärröppnare	2016	Nya lås garage
2012	Renovering av kvartersgård	2016	Markarbeten
2012	Ny utomhusbelysning	2016	Ny ventilation
2013	Målning halva fastighetsbeståndet	2018	Brandskyddsåtgärder, målning och byte av låssystem
2013	Markarbeten	2019	Renovering av bastu i kvartersgård
2013	Ny belysning i soprummen	2020	Renovering och asfaltering av vissa ytor
2014	Färdigställning av målning etapp 1	2020	Ombyggnad av vissa Lekplatser
		2021	Fönsterbyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Målning av parkeringsrutor
- Upprustning av entré till kvartersgård
- Påbörjat omasfaltering av norra infarten
- Omdragning av nytt fibernät
- Byte av farthinderskylt och uppsättning av akta barn-skyltar

- handikappanpassning av entré till kvartersgård

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen hösten 2022. Då konstaterades sneda lyktstolpar samt ett behov av besiktning av hängerännorna på garaget.

Styrelsen har en underhållsplan som uppdateras årligen. De närmaste åren planerar styrelsen upphandling av elbilsladdning.

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 1 % från och med 2022-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om att höja avgifterna med 1% from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen i genomsnitt till 711 kr/m².

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Roger Burström	ordförande
Maria Lindahl	vice ordförande
Therese Lindqvist	sekreterare
Carola Eliasson Åström	ledamot
Kjell-Åke Johansson	ledamot
Åke Vallin	ledamot
Marika Segerstedt Holmström	ledamot
Sofie Ågren	ledamot
Kurt Lundmark	ledamot
Rolf Andersson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roger Burström, Carola Eliasson Åström, Kjell-Åke Johansson, Sofie Ågren och Kurt Lundmark.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kurt Lundmark, Roger Burström, Therese Lindqvist och Maria Lindahl, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Göran Hallberg med Jens Wilén som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Helen Persson som sammankallande, med Conny Ohlsson och Jan-Erik Vikström.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Roger Burström.

Studie och fritidsverksamhet

Therese Lindqvist har hållit en barngrupp, talkottarna, Roger Burström och Therese Lindqvist har haft föreningsaktiviteter. Christer Burman har varit hockeysällskap och Barbro Vallin har hållit i en bokklubb.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. 31 medlemmar deltog i stämman.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetskötsel

El

Fjärrvärme

Leverantör

Telenor

Tele2

HSB Norr

Samordningen

Skellefteåkraft, Luleå energi

Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	6 274	6 174	6 122	6 067	6 010
Resultat efter fin.poster i tkr ***	10 265	829	1 224	1 978	-104
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	704	697	690	681	676
Driftskostnad, kr/m2	294	289	261	238	266
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 201	4 321	3 844	3 938	4 031
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,1	1,3	1,4	1,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1	38	13	96	88
Soliditet i %*	36	22,3	23,2	20,5	16,5
Sparande, kr/m2 totalyta**	324	333	342	356	316

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

*** Se not 19

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 842 124 kr. Under året har föreningen amorterat 1 049 936 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 189 773	335 355	7 925 002	829 287
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-31			829 287	-829 287
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-394 250	394 250	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		66 000	-66 000	
Årets resultat				10 265 472
Vid årets slut	2 189 773	7 105	9 082 539	10 265 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 082 539
Årets resultat	10 265 472
Totalt att disponera	19 348 011

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	19 348 011
--------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 274 041	6 173 784
Övriga rörelseintäkter	3	17 170	22 120
		<u>6 291 211</u>	<u>6 195 904</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 577 399	-2 532 125
Underhåll	5	-394 250	-41 915
Övriga externa kostnader	6	-121 256	-83 343
Personalkostnader	7	-251 523	-252 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,19	7 820 108	-852 148
Övriga rörelsekostnader, utrangering fönster		-	-1 194 561
		<u>4 475 680</u>	<u>-4 956 260</u>
Rörelseresultat		10 766 891	1 239 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	804	268
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-502 223	-410 625
		<u>-501 419</u>	<u>-410 357</u>
Resultat efter finansiella poster		10 265 472	829 287
Resultat före skatt		10 265 472	829 287
Årets resultat		10 265 472	829 287

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	54 070 940	46 250 831
		<u>54 070 940</u>	<u>46 250 831</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för, SAEF		81 844	81 844
		<u>81 844</u>	<u>81 844</u>
Summa anläggningstillgångar		54 152 784	46 332 675
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17	105
Avräkning HSB Norr ek för		5 457 278	4 102 572
Övriga fordringar	12	8 503	6 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	154 425	128 502
		<u>5 620 223</u>	<u>4 237 523</u>
Summa omsättningstillgångar		5 620 223	4 237 523
SUMMA TILLGÅNGAR		59 773 007	50 570 198

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		2 189 773	2 189 773
Yttre underhållsfond		7 105	335 355
		<u>2 196 878</u>	<u>2 525 128</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 082 539	7 925 002
Årets resultat		10 265 472	829 287
		<u>19 348 011</u>	<u>8 754 289</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**21 544 889****11 279 417***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14,18	26 443 832	29 502 158
		<u>26 443 832</u>	<u>29 502 158</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	10 398 292	8 389 902
Leverantörsskulder		456 370	60 916
Aktuell skatteskuld		183 201	108 958
Övriga skulder	16	64 604	11 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	681 819	1 217 337
		<u>11 784 286</u>	<u>9 788 623</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**59 773 007****50 570 198**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning 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. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För småhus blir avgiften 8 874 kr för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	6 172 848	6 111 768
Hysesintäkter	63 900	34 125
Intäkter el	20 575	14 397
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 968	11 644
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 750	1 850
	6 274 041	6 173 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	17 170	22 120
	17 170	22 120

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	660 201	675 406
Snöröjning och halkbekämpning	4 279	27 933
Reparationer	346 425	274 987
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	90 308	63 272
Uppvärmning	24 613	70 544
Vatten	7 616	2 356
Renhållning	253 632	241 765
Förvaltningskostnader	281 165	272 977
Försäkring	160 799	147 666
Fastighetsskatt/avgift	490 823	490 823
Kommunikation och media		
Datakommunikation	145 921	43 459
Kabel-TV	93 616	220 937
Övriga driftskostnader	18 001	
	2 577 399	2 532 125

Not 5 Underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen byte tvättmaskin	75 000	-
Utfört underhåll installationer	-	41 915
Utfört underhåll mark, urgrävning	319 250	-
	394 250	41 915

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	53 233	21 700
Telefon och porto mm	29 845	26 398
Kundförluster	60	120
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 830	2 325
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	35 288	32 800
	121 256	83 343

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Vicevärd har varit Christer Burman		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	117 200	88 975
Vicevärd	66 000	66 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	33 659	28 946
	<u>221 359</u>	<u>185 421</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	23 457	52 683
Sociala kostnader	-638	5 379
Pensionskostnader	28	
Övriga personalkostnader	7 317	8 685
	<u>251 523</u>	<u>252 168</u>

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	956 242	852 148
Summa avskrivningar	956 242	
Återföring av nedskrivningar	-8 776 350	
Summa av- och nedskrivningar	-7 820 108	852 148

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	804	268
	<u>804</u>	<u>268</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	502 197	409 790
Övriga finansiella kostnader	26	835
	<u>502 223</u>	<u>410 625</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	71 276 346	63 464 488
-Årets anskaffningar	-	10 251 583
-Årets utrangeringar	-	-2 439 726
	<u>71 276 346</u>	<u>71 276 345</u>
 <i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Vid årets början	-11 952 000	-11 952 000
Omklassificeringar	3 175 650	-
Återförda nedskrivningar	8 776 350	-
	<u>-</u>	<u>-11 952 000</u>
Utgående nedskrivningar	-	-11 952 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 200 614	-14 593 631
-Årets utrangering	-	1 245 165
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-956 242	-852 148
Omklassificering	-3 175 650	-
	<u>-18 332 506</u>	<u>-14 200 614</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>52 943 840</u>	<u>45 123 731</u>
Bokfört värde mark	<u>1 127 100</u>	<u>1 127 100</u>
	54 070 940	46 250 831
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1987):	48 739 000	48 739 000
Taxeringsvärde mark:	16 704 000	16 704 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 107	-
Skattekonto	6 321	6 344
Momsfordran	75	-
	<u>8 503</u>	<u>6 344</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2 kabeltv	24 104	23 401
Telenor bredband	13 003	-
Dina Försäkringar	111 413	105 101
Övrigt	5 905	-
	<u>154 425</u>	<u>128 502</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek	2025-07-30	0,91 %	4 928 190	4 983 590
Stadshypotek	2025-10-30	0,90 %	1 499 468	1 515 944
Stadshypotek	2025-07-30	0,79 %	4 591 320	4 667 256
Stadshypotek	2024-10-30	1,16 %	668 920	1 047 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,28 %	3 531 528	3 570 336
Stadshypotek	2025-04-30	2,62 %	2 800 164	2 870 908
Stadshypotek	2025-10-30	3,98 %	4 539 802	4 619 918
Stadshypotek	2023-07-30	1,19 %	4 928 350	4 983 750
Stadshypotek	2023-10-30	1,69 %	4 554 382	4 633 358
Stadshypotek	2026-10-30	1,38 %	4 800 000	5 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			36 842 124	37 892 060
Nästa års amortering			-1 049 936	-1 049 936
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 065 504	-3 443 584
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			32 726 684	33 398 540
Totala skulder på bokslutsdagen			36 842 124	37 892 060
Avgår kortfristig del			-10 398 292	-8 389 902
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			26 443 832	29 502 158

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 049 936	1 049 936
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 348 356	7 339 966
	10 398 292	8 389 902

Not 16 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	37 379	5 338
Upplupna arbetsgivaravgifter	27 225	1 313
Momsskuld	-	3 607
Löneskatt	-	172
Övriga kortfristiga skulder	-	1 080
	64 604	11 510

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Semesterlöneskuld	-	20 741
Räntor	91 166	72 300
Förutbetalda avgifter/hyror	558 196	459 043
Borevision	10 376	10 376
El	14 169	-
Fjärrvärme	3 446	-
Renhållning	4 466	-
Fönsterbyte	-	404 411
Övrigt	-	250 466
	681 819	1 217 337

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	45 300 000	45 300 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	45 300 000	45 300 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 19 Exceptionella intäkter/kostnader

	2022	2021
Återföring av nedskrivningar	-8 776 350	-
	-8 776 350	-

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Roger Burström

Sofie Ågren

Carola Eliasson Åström

Therese Lindqvist

Kurt Lundmark

Maria Lindahl

Kjell-Åke Johansson

Marika Segerstedt Holmström

Åke Vallin

Rolf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Göran Hallberg
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämma om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Skellefteå, org.nr. 716415-2931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Skellefteå för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Skellefteå för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 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 överträdelse 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.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Hallberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Tallen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER BURSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:54:08



THERESE LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 22:30:19



SOFIE ÅGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 06:56:06



MARIKA SEGERSTEDT HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:05:35



ROLF ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:46:40



MARIA LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:05:01



ÅKE VILHELM VALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:58:04



KURT LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:33:01



CAROLA ELIASSON-ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 14:26:13



KJELL ÅKE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:51:21



GÖRAN HALLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:23:36



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:05:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Tallen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN HALLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 17:14:44



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:04:25

