



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Tallen i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5627 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bragden 1	1942-08-15	1943

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	23
1	förråd	0
22	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 294
Totalt 72 objekt		2 317

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 31 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunilla Nord	Ordförande	2002-09-24	
Fredrik Limås	Ledamot	2016-06-20	
Allan Skrobe	Ledamot	2016-12-14	
Marie Sager	Ledamot	2015-12-12	
Sandra Filipsson	Ledamot	2023-03-24	2024-05-13
Carina Tegstam	Suppleant	2015-12-05	
Emma Niwén	Suppleant	2019-01-01	2023-05-09
Hanna Larsson	Suppleant	2023-12-12	
Per Åberg	Suppleant	2023-12-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Nord och Allan Skrobe, Sandra Filipsson avgått från styrelsen i maj 2024 på grund av flytt till Lund. Suppleant Emma Niwén avgått i maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Nord, Fredrik Limås, Allan Skrobe och Marie Sager.

Revisorer har varit: Mattias Fondell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Louis Andersson (sammankallande) och Sofie Patricia Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-11-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1% och 3% fr.o.m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25.

Under året har vi gjort ett större brandskyddsarbete och sett över fastighetens skyltning och brandskydd.

Vi har också gjort ett underhållsspolning av vatten och avlopp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Brf Tallen grundades 1943 och under de senaste 15 åren är de största åtgärderna takbyte och stambyte med tillhörande renovering av samtliga badrum. Vi har också installerat en ny värmeväxlare och bytt system för lås och porttelefoni.

Vi följer och uppdaterar vår underhållsplan med stöd från HSB.

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

Byte av tvättmaskiner och torktumlare är beslutat

I övrigt är underhållsplanen uppdaterad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	244	258	322	296	370
Skuldsättning, kr/kvm	1 819	2 264	2 270	2 814	3 081
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 819	2 264	2 270	2 814	3 081
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	331	318	265	248	229
Årsavgifter, kr/kvm	898	892	888	895	896
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	946	976	926	946	929
Nettoomsättning, tkr	2 158	2 142	2 116	2 127	2 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	132	406	347	469
Soliditet, %	59	54	54	47	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 534	0	0	57 534
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 027 155	0	-14 000	3 013 155
S:a bundet eget kapital, kr	3 084 689	0	-14 000	3 070 689
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 406 897	195 598	14 000	3 616 495
Årets resultat, kr	195 598	-195 598	85 340	85 340
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 602 495	0	99 340	3 701 835
S:a eget kapital, kr	6 687 184	0	85 340	6 772 524

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 139 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 602 495
Årets resultat, kr	85 340
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	139 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 701 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 701 835
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyresintäkter

2

2 158 308

2 062 745

Övriga intäkter

3

33 919

199 606

2 192 227**2 262 351****Rörelsens kostnader**

Löpande underhåll

4

-38 538

-76 526

Periodiskt underhåll

5

-139 000

-124 653

Fastighetsavgift/-skatt

-80 230

-78 262

Driftskostnader

6

-1 124 278

-1 098 698

Övriga externa kostnader

7

-163 583

-199 840

Personalkostnader

8

-81 714

-81 723

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-339 964

-339 964

-1 967 307**-1 999 666****Rörelseresultat****224 920****262 685****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

36 621

19 588

Räntekostnader och liknande resultatposter

-176 199

-86 676

-139 578**-67 088****Årets resultat****85 341****195 599**

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 926 892	9 266 856
		8 926 892	9 266 856
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 927 392	9 267 356
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	27 937
Avgifts- och hyresfordringar		38	38
Avräkningskonto HSB Malmö		1 213 696	1 722 392
Övriga fordringar	11	10 554	73 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 673	57 845
		1 290 961	1 881 982
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 490 961	3 081 982
SUMMA TILLGÅNGAR		11 418 353	12 349 338

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 534	57 534
Fond för yttre underhåll	14	3 013 155	3 027 155
		3 070 689	3 084 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 616 495	3 406 897
Årets resultat		85 340	195 598
		3 701 835	3 602 495
Summa eget kapital		6 772 524	6 687 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	4 213 824	5 245 000
Leverantörsskulder		40 858	37 552
Aktuella skatteskulder		9 441	7 708
Övriga skulder	18	27 271	28 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	354 435	343 887
		4 645 829	5 662 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 418 353	12 349 338

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

85 341

195 599

Avskrivningar

339 964

339 964

Kassaflöde från den löpande verksamheten**425 305****535 563****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

82 325

-97 478

Förändring av kortfristiga skulder

14 850

53 252

Kassaflöde från den löpande verksamheten**522 480****491 337****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-1 031 176

-15 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 031 176****-15 000****Årets kassaflöde****-508 696****476 337****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 922 392

2 446 055

Likvida medel vid årets slut**2 413 696****2 922 392**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 54 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,84%.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 210 640 kr (föregående år 1 210 640 kr).

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 972 728	1 959 744
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	40 000	40 600
Hyresintäkter övriga objekt	37 172	34 464
Övriga ersättningar	0	27 937
Årsavgift bostad el, moms	56 568	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	51 840	0
	2 158 308	2 062 745

I årsavgift ingår kostnad för vatten och värme. Kabel TV och bredband debiteras separat. El debiteras enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
IMD El	0	55 031
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	0	51 840
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	6 972	14 945
Avgift andrahandsupplåtelse	20 909	13 999
Övriga intäkter, ej moms	5 150	0
Påminnelseavgift	478	644
Erhållna bidrag	0	63 147
Övriga fakturerade kostnader	410	0
	33 919	199 606

Not 4 Löpande underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	3 647	21 338
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 375	19 178
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	11 516	0
Reparationer VA/sanitet	8 550	1 333
Reparationer el	0	7 440
Löpande UH av markytor	9 503	0
Reparationer, bostäder	0	9 503
Löpande UH, ventilation	0	2 888
Löpande UH av byggnader utvändigt	0	2 047
Reparation försäkringsärende	3 947	12 799
	38 538	76 526

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Periodiskt underhåll VA/sanitet	0	48 000
Periodiskt underhåll el/tele	0	76 653
Planerat uh brandskydd	139 000	0
	139 000	124 653

Not 6 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel	62 794	79 971
Lokalvård	89 394	87 888
Serviceavtal	13 091	13 358
Servicekostnader för fördelningsmätning	5 435	1 312
El	160 850	183 600
Uppvärmning, fjärrvärme	450 484	422 949
Vatten och avlopp / VA	147 172	130 315
Sophämtning, avfall, renhållning	52 428	52 995
Container	0	3 655
Övrig renhållning	0	4 656
Fastighetsförsäkringar	44 809	41 017
TV	24 544	23 762
Bredband	52 967	53 218
Brandskydd	20 310	0
	1 124 278	1 098 696

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Administrativ förvaltning	98 674	94 447
Revisionsarvoden	10 675	10 782
Underhållsplan	11 661	12 500
Kontorsmateriel och trycksaker	3 034	5 607
Postbefordran	2 792	3 474
Stämman och styrelse	1 116	7 519
Övriga förvaltningskostnader	6 716	7 900
Medlemsavgift HSB	20 750	20 750
Avgifter för juridiska åtgärder	0	18 750
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 870	14 900
Inkasso	45	90
Bankkostnader	3 250	2 017
Datorutrustning och programvara	0	840
Aviavgifter	0	264
	163 583	199 840

Not 8 Personalkostnader, arvoden och andra ersättningar

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	57 199
Internrevisors arvode	1 719	186
Valberedningens arvode	3 000	7 449
Rörligt arvode	3 000	1 000
	65 019	65 834
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	16 695	15 889
	16 695	15 889
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	81 714	81 723

Not 9 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 449 038	18 449 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 449 038	18 449 038
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 239 331	-8 899 367
Årets avskrivningar	-339 964	-339 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 579 295	-9 239 331
Ingående värde mark	57 150	57 150
Utgående värde mark	57 150	57 150
Utgående redovisat värde	8 926 893	9 266 857
Taxeringsvärden byggnader	19 152 000	19 152 000
Taxeringsvärden mark	10 847 000	10 847 000
	29 999 000	29 999 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	10 554	10 270
Andra kortfristiga fordringar*	0	63 500
	10 554	73 770

* Elstöd.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetald försäkring	15 469	13 872
Förutbetalt bredband	13 434	13 187
Förutbetald kabel-TV	2 037	1 989
Förutbetalda serviceavtal	3 315	569
Upplupna ränteintäkter	9 428	5 846
Förutbetald mätning av konsumtionsavgifter	1 976	2 246
Upplupna IMD-el intäkter	21 014	20 136
	66 673	57 845

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

HSB Brf Tallen har fastränteplaceringar hos HSB ek. för.

Namn	Ränta %	Saldo 2022-08-31	Saldo 2022-08-31
HSB3401	3,60	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 027 155	2 949 808
Avsättning till fond för yttre underhåll	125 000	202 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-139 000	-124 653
	3 013 155	3 027 155

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Tallen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek 656319	4,459	2025-01-30	4 213 824	0
Stadshypotek 607761	4,800	2024-01-30	0	1 285 000
Stadshypotek 467505	1,180	2024-01-30	0	1 960 000
Stadshypotek 623199	5,000	2024-01-02	0	2 000 000
			4 213 824	5 245 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 718 000	8 718 000
	8 718 000	8 718 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

4 213 824 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 031 176 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 002 064 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 213 824	5 245 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	0
	4 213 824	5 245 000

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfond	23 275	23 275
Påminnelseavgifter och överlåtelseavgifter till HSB	420	420
Övriga kortfristiga skulder	3 576	4 312
	27 271	28 007

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupet styrelsearvode	57 300	52 500
Upplupet internrevisorsarvode	1 719	1 575
Upplupet valberedningsarvode	1 000	1 000
Upplupet rörligt arvode	3 000	2 619
Upplupen arbetsgivareavgift	19 801	18 247
Upplupen arvode för revision	10 700	10 400
Upplupen el	7 874	11 532
Upplupen fjärrvärme	17 849	18 045
Upplupen vatten	37 757	35 279
Övriga upplupna kostnader	5 150	0
Upplupna räntekostnader	16 702	18 596
Förutbetalda hyror och avgifter	171 877	166 276
Upplupen sophämtning	3 706	7 436
	354 435	343 505

Årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den

Gunilla Nord
Ordförande

Fredrik Limås
Styrelseledamot

Marie Sager
Styrelseledamot

Allan Skrobe
Styrelseledamot

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

Mattias Fondell
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Afrodita Cristea
BoRevision
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Malmö, org.nr. 746000-5627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Malmö för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Malmö för räkenskapsåret 01/09/2023 - 31/08/2024 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Fondell
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA NORD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 20:22:11



MARIE SAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 20:29:14



FREDRIK LIMÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 13:12:50



ALLAN SKROBE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 09:09:40



MATTIAS FONDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 17:26:28



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 17:11:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS FONDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 17:27:54



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 17:10:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.