



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0806 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en Privatbostadsföretag 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 bildades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Plymen 2	1958
Totalt 1 objekt	

I Kalmar kommun. Fastigheten Kalmar Plymen 2 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	76
8	garageplatser	136
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2874
31	p-platser	0
Totalt 86 objekt		3086

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 27 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Glenn Johansson	Ordförande	2020-06-15	
Annelie Tjäder	Ledamot	2021-06-14	
Clas Asp	Ledamot	2021-06-14	
Jimmy Thorell	Ledamot	2021-06-14	
Githa Fiorino	Ledamot	2021-06-14	
Emelie Helgesson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-06-14	
Kristin Lindkvist	Ledamot	2021-01-01	2021-06-24
Nils Gladysz	Ledamot	2021-01-01	2021-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Githa Fiorino, Glenn Johansson, Annelie Tjäder.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Glenn Johansson, Annelie Tjäder, Clas Asp, Jimmy Thorell, Kristin Lindkvist.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mats Klang med Yvonne Höglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mats Klang (ordförande) och Yvonne Höglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-07-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Fasadbeklädnad samt tilläggsisolering
1995	Byte av samtliga kall- och varmvattenledningar
2005	Renovering/sprutrelining av avloppsstammar
2008	Fönsterbyten
2010	Byte av lägenhetsdörrar, byte till nytt låssystem, installation av postboxar
2014	Helrenovering av carports
2016	Byte av värmeväxlare samt styr- och reglerutrustning
2018	Elsanering, energideklaration
2019	Grillplats med skärmtak
2020	OVK, renovering av trapphus

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

Årtal	Ändamål
2022	Balkongrenovering
2022	Byte av alla brandvarnare
2024	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	152	122	64	95	88
Skuldsättning, kr/kvm	1 234	1 262	1 290	1 318	639
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	165	147	148	144	131
Driftskostnad, kr/kvm	379	375	419	374	303
Årsavgifter, kr/kvm	632	602	590	590	562
Totala intäkter, kr/kvm	700	669	657	627	592
Nettoomsättning, tkr	2 065	1 972	1 939	1 849	1 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	205	-209	6	72	72
Soliditet, %	43	41	41	42	57

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta+lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta+lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 899	0	0	87 899
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 910 546	0	91 033	2 001 579
S:a bundet eget kapital, kr	1 998 445	0	91 033	2 089 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 007 569	-208 882	-91 033	707 654
Årets resultat, kr	-208 882	208 882	204 929	204 929
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	798 687	0	113 896	912 583
S:a eget kapital, kr	2 797 132	0	204 929	3 002 061

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 967 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	798 687
Årets resultat, kr	204 929
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 967
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	912 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	912 583

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 064 975	1 972 105
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 064 975	1 972 105
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 119 248	-1 106 208
Underhåll enligt plan	Not 4	-88 967	-416 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 060	-219 817
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-290 399	-245 415
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 940	-143 940
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 812 614	-2 132 287
RÖRELSERESULTAT		252 362	-160 182
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 323	5 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 756	-54 038
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-47 433	-48 700
ÅRETS RESULTAT		204 929	-208 882

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 882 613	5 026 553
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 882 613	5 026 553
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 883 113	5 027 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 340	0
Kundfordringar		451	451
Avräkningskonto HSB		966 935	779 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	87 099	39 349
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 055 825	818 963
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 055 825	1 818 963
SUMMA TILLGÅNGAR		6 938 938	6 846 016

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	87 899	87 899	
Fond för yttre underhåll	2 001 579	1 910 546	
Summa bundet eget kapital	2 089 478	1 998 445	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	707 654	1 007 569	
Årets resultat	204 929	-208 882	
Summa fritt eget kapital	912 583	798 687	
Summa eget kapital	3 002 061	2 797 132	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 880 000	3 547 500
Summa långfristiga skulder		1 880 000	3 547 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 667 500	80 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	0	42 683
Leverantörsskulder		103 303	117 041
Aktuell skatteskuld	Not 14	6 114	5 490
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 934	3 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	275 026	253 015
Summa kortfristiga skulder		2 056 877	501 384
Summa skulder	3 936 877	4 048 884	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 938 938	6 846 016	

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 Tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 Tkr

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 816 488	1 730 028
Hysesintäkt lokaler	41 484	41 388
Hysesintäkt garage och bilplatser	75 800	77 700
Hysesintäkt övrigt	2 544	2 544
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	112 992	112 992
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 467	6 379
Övriga fakturerade kostnader	200	600
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	474
	2 064 975	1 972 105
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-47 922	-71 700
El	-95 615	-67 249
Uppvärmning	-272 866	-255 626
Vatten	-117 550	-112 027
Renhållning	-56 870	-37 105
Bevakningskostnader	0	-1 875
TV, bredband, iptelefoni	-87 345	-116 324
Obligatoriska besiktningar	0	-26 038
Serviceavtal	-13 156	-12 910
Förvaltningskostnader	-322 810	-305 307
Försäkringar	-33 889	-28 500
Fastighetsskatt	-68 125	-66 775
Övriga driftskostnader	-3 100	-4 772
	-1 119 248	-1 106 208

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-64 688
Underhåll tvättstuga	-27 843	-27 843
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-17 999	-292 476
Underhåll mark och utemiljö	0	-31 900
Underhåll garage och bilplatser	-43 125	0
	-88 967	-416 907
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 250	-9 905
Övriga förvaltningskostnader	-104 535	-100 819
Kostnader överlåtelse och panter	-15 465	-6 366
Föreningsverksamhet	-1 654	1 152
Kontorsutrustning och -material	-219	-3 643
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 796	-10 133
Konsulter	0	-29 623
Förbrukningsinventarier	-6 045	-32 745
Medlemsavgifter HSB	-19 697	-19 575
Stämma och styrelse	-1 400	-8 160
	-170 060	-219 817
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-114 723	-119 828
Löner för anställda	-9 805	-8 692
Vicevärdsarvode	-53 717	-52 103
Övriga arvoden	-41 500	-2 600
Övriga personalkostnader	-554	-593
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-67 100	-58 599
	-290 399	-245 415
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-140 877	-140 877
Installationer och inventarier	-3 063	-3 063
	-143 940	-143 940

2021-12-31

2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 071 157	11 040 532
Årets investering byggnader	0	30 625
Ingående anskaffningsvärde mark	73 390	73 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 144 547	11 144 547

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 117 994	-5 974 054
Årets avskrivningar byggnader	-143 940	-143 940
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 261 934	-6 117 994

Utgående redovisat värde

4 882 613

5 026 553

Redovisade värden byggnader

4 809 223

4 953 163

Redovisade värden mark

73 390

73 390

Fastighetsbeteckning: Plymen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	18 400 000	7 200 000	25 600 000	25 600 000
Lokaler	1958	247 000	0	247 000	247 000
		18 647 000	7 200 000	25 847 000	25 847 000

Ställda säkerheter

2021-12-31

2020-12-31

Fastighetsinteckning	3 825 000	3 825 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 825 000	3 825 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

1 196

1 196

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 903

38 153

87 099**39 349**

2021-12-31 2020-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2022-03-01	500 000	500 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2022-03-01	500 000	500 000
			1 000 000	1 000 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,71%	2023-10-30	1 910 000	30 000
Stadshypotek AB		1,19%	2022-06-01	1 637 500	50 000
				3 547 500	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 880 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 30 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 637 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 667 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,47%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 147 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	42 683	60 615
Uttag	-42 683	-17 932
	0	42 683

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld 6 107 5 490

Slutskatteskuld föregående år 7 0

6 114 5 490**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt 2 600 1 662

Arbetsgivaravgifter 2 334 1 493

4 934 3 155

2021-12-31

2020-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	83 223	64 842
Upplupna räntekostnader	5 444	5 529
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 975	172 121
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 884	523
	275 026	253 015

Kalmar ___/___ 2022

.....
Glenn Johansson.....
Clas Asp.....
Jimmy Thorell.....
Githa Fiorino.....
Annelie Tjäder.....
Emelie Helgesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Mats Klang
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar, org.nr. 732400-0806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar för räkenskapsåret 2021.

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 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. Revisorerans 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Kalmar den / 2022

.....
Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Mats Klang
Av föreningen vald revisor