



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Talludden i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Talludden i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 716431-2170 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett 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 registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Talludden 2		1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten Talludden 2 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3904
Totalt 40 objekt		3904

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anneli Lindberg	Ordförande	2022-01-01	
Stig Strömberg	Ledamot	2022-01-01	
Lars Åke Liedstrand	Ledamot	2022-01-01	
Birger Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Annika Palmgren	Ledamot	2022-01-01	2022-06-02
Karl-Erik Andersson	Ledamot	2022-01-01	
Britt Mari Mellström	Ledamot	2022-06-02	
David Lokrantz	Ledamot	2022-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anneli Lindberg, Stig Strömberg, Lars Åke Liedstrand och David Lokrantz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Annika Palmgren, Karl-Erik Andersson, Anneli Lindberg och David Lokrantz.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Lena Örtendahl med Jan Oldin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Birgitta Stureson-Ohlsson (ordförande) och Eva Raner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har tagit beslut om avgiftshöjning med 7,6 % från och med 1 april 2023.

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 2022-04-04.

Reparation av fuktskada i loftgång på hus B, takpannor hus B mm. Brevlådeboxar har satts upp på förråden. Vassen har röjts. Järngrindarna har skrapats och målats. Fågelholkar har satts upp.

Ett av föreningens lån omsattes den 30 september.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar. Trivslekommittén har bland annat ordnat midsommarfirande, glöggmingel mm.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Renovering av yttertrappor
2010	Tilläggsisolering av vindar
2012	Byte av 32 värmepumpar och samtliga termostater
2016	Nytt låssystem
2018	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Energideklaration
2019	Målning av garage, takfot, trapphus, arkaden samt undertak vid loftgångar
2020	Målning av dörrar förråd och plank
2021	Installation av laddboxar i garagen

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Exteriörbelysning på vägg och tak
2026	Kompletteringssådd av gräsytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	323	327	357	356	344
Skuldsättning, kr/kvm	5 767	5 965	6 196	6 426	6 894
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	47	43	38	41	44
Driftskostnad, kr/kvm	238	234	202	182	179
Årsavgifter, kr/kvm	697	697	697	697	697
Totala intäkter, kr/kvm	703	700	700	705	698
Nettoomsättning, tkr	2 744	2 734	2 732	2 751	2 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	305	829	450	30	644
Soliditet, %	41	40	38	36	34

Sparande:

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

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

OR

Skuldsättning:

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

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 + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). *Uppvärmning som sker med värmepump i varje lägenhet betalas av respektive lägenhetsinnehavare och ingår därför ej i energikostnaden.*

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 212 797	0	0	6 212 797
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 200 000	0	0	1 200 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 882 860	0	96 603	3 979 463
S:a bundet eget kapital, kr	11 295 657	0	96 603	11 392 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 467 395	828 510	-96 603	4 199 302
Årets resultat, kr	828 510	-828 510	305 032	305 032
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 295 905	0	208 429	4 504 334
S:a eget kapital, kr	15 591 562	0	305 032	15 896 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 397 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	4 295 905
Årets resultat, kr	305 032
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 397
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 504 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 504 334

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



RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 743 679	2 733 998
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 743 679	2 733 998
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-930 846	-912 923
Underhåll enligt plan	Not 4	-81 397	-33 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 496	-165 128
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-116 575	-119 876
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-875 235	-413 038
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 156 549	-1 644 290
RÖRELSERESULTAT		587 130	1 089 708
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 436	3 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 534	-264 533
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-282 098	-261 198
ÅRETS RESULTAT		305 032	828 510

OR

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	37 043 162	37 918 397
Summa materiella anläggningstillgångar		37 043 162	37 918 397
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	69 500	69 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 500	69 500
Summa anläggningstillgångar		37 112 662	37 987 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 044
Avräkningskonto HSB		1 583 912	387 012
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	162 976	162 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 156	405 166
Summa kortfristiga fordringar		1 826 044	960 041
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	400 000
Summa kortfristiga placeringar		0	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 952	2 965
Summa kassa och bank		1 952	2 965
Summa omsättningstillgångar		1 827 996	1 363 006
SUMMA TILLGÅNGAR		38 940 658	39 350 903

OK

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 212 797	6 212 797
Upplåtelseavgifter		1 200 000	1 200 000
Fond för yttre underhåll		3 979 463	3 882 860
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 392 260</u>	<u>11 295 657</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 199 302	3 467 395
Årets resultat		305 032	828 510
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 504 334</u>	<u>4 295 905</u>
Summa eget kapital		<u>15 896 594</u>	<u>15 591 562</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 718 359	15 018 359
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 718 359</u>	<u>15 018 359</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 794 196	8 269 196
Medlemmarnas inre fond	Not 15	23 049	23 054
Leverantörsskulder		207 256	160 513
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 315	9 705
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 442	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	291 447	276 672
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 325 705</u>	<u>8 740 982</u>
Summa skulder		<u>23 044 064</u>	<u>23 759 341</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 940 658</u>	<u>39 350 903</u>

A

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har för första gången upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

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:

15 - 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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

12 015 tkr
0 tkr

CF

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 722 104	2 722 104
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 474	11 894
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 101	0
	2 743 679	2 733 998
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-203 275	-156 496
El	-82 891	-61 591
Vatten	-98 981	-105 352
Renhållning	-67 731	-70 588
TV, bredband, iptelefoni	-99 116	-71 808
Serviceavtal	-7 281	-11 603
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 459	-19 939
Förvaltningskostnader	-207 864	-268 614
Försäkringar	-36 440	-40 328
Fastighetsskatt	-104 560	-100 550
Övriga driftskostnader	-2 249	-6 054
	-930 846	-912 923
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-20 695	-33 325
Underhåll övrigt	-60 702	0
	-81 397	-33 325
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 725	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-93 857	-93 806
Kostnader överlåtelse och panter	-6 501	-13 070
Föreningsverksamhet	-7 872	-13 935
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 632	-3 632
Konsulter	0	-2 313
Förbrukningsinventarier	-897	0
Medlemsavgifter HSB	-18 312	-18 077
Stämma och styrelse	-6 580	-4 906
Arrende, hyra, leasing	-4 120	-4 139
	-152 496	-165 128
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 800	-52 800
Vicevärdsarvode	-24 000	-36 000
Övriga arvoden	-20 613	-5 000
Övriga personalkostnader	-433	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-17 729	-23 076
	-116 575	-119 876
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-875 235	-413 038
	-875 235	-413 038

OK

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 841 950	43 517 000
Årets investering byggnader, laddboxar	0	324 950
Ingående anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 841 950	45 841 950

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 923 553	-7 510 515
Årets avskrivningar byggnader	-875 235	-413 038
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 798 788	-7 923 553

Utgående redovisat värde

37 043 162 37 918 397

Redovisade värden byggnader

35 043 162 35 918 397

Redovisade värden mark

2 000 000 2 000 000

Fastighetsbeteckning: Talludden 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1993	4 804 000	3 200 000	8 004 000	8 004 000
Bostäder hyreshus	1993	45 000 000	20 200 000	65 200 000	57 800 000
Lokaler	1993	712 000	726 000	1 438 000	1 393 000
		50 516 000	24 126 000	74 642 000	67 197 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	36 990 300	36 990 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	36 990 300	36 990 300

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
Kalmarisund Vind Ek för II, 10 andelar	69 000	69 000
	69 500	69 500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	162 976	344
Övriga kortfristiga fordringar	0	162 475
	162 976	162 819

OR

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	47 604	42 514
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	17 553
Upplupen intäkt el, värme, vatten	4 488	0
Upplupna ränteintäkter	0	807
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 064	344 292
	79 156	405 166

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placering HSB 6 mån	0	400 000
	0	400 000

Not 13 BANK

Handelsbanken	1 952	2 965
	1 952	2 965

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,30%	2023-03-30	7 494 196	100 000
Stadshypotek AB	1,09%	2024-09-01	10 075 000	100 000
Stadshypotek AB	1,02%	2025-09-01	4 943 359	200 000
			22 512 555	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 718 359**

Nästa års amortering av långfristig skuld 300 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 494 196

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 794 196**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,81%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 512 555

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	23 054	23 054
Uttag	-5	0
	23 049	23 054

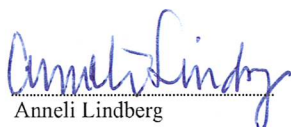
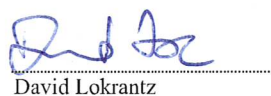
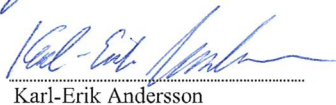
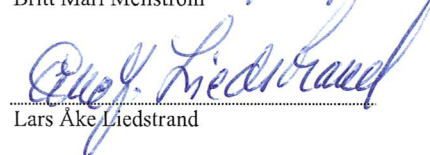
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 241	8 447
Slutskatteskuld föregående år	74	1 258
	8 315	9 705

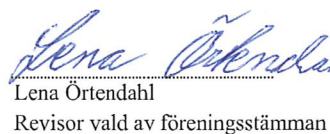
OR

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	153	0
Personalens källskatt	962	900
Arbetsgivaravgifter	327	942
	<u>1 442</u>	<u>1 842</u>
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	12 290	11 506
Upplupna räntekostnader	9 151	9 242
Upplupen revision	11 100	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	220 205	211 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 701	33 755
	<u>291 447</u>	<u>276 672</u>

Kalmar 2023-03-13


Anneli Lindberg
Birger Karlsson
Britt Mari Mellström
David Lokrantz
Karl-Erik Andersson
Lars Åke Liedstrand
Stig Strömberg

Vår revisionsberättelse avgivits 2023-03-24


Lena Örtendahl
Revisor vald av föreningsstämman
Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Talludden i Kalmar, org.nr. 716431-2170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Talludden i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 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 Talludden i Kalmar för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

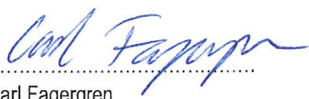
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Kalmar den 24/3 - 2023


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lena Örtendahl
Av föreningen vald revisor

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.