



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-17.

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. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 904
Totalt 40 objekt		3 904

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Liedstrand	Ordförande
Birger Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost
Karl-Erik Andersson	Ledamot
Britt Mari Mellström	Ledamot
Anneli Lindberg	Ledamot
David Lokrantz	Ledamot
Johan Pettersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Åke Liedstrand, Anneli Lindberg, David Lokrantz och Johan Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Liedstrand, Karl-Erik Andersson, David Lokrantz och Lennart Gustavsson.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslöt förra året att höja avgiften med 3% 2024. I budgeten för 2025, har styrelsen beslutat att inte göra någon förändring av föreningens avgifter. Det är det höga ränteläget som har medfört att avgifterna har behövt höjas två år i rad. Styrelsen har under året förhandlat räntorna för våra två största lån. Med de förhandlade räntenivåerna är det styrelsens bedömning att avgifterna kommer att vara stabila under de närmaste fem åren, under förutsättning av att inget oförutsett inträffar. Medlemmarna har fått information om våra lån och räntor, samt förväntad utveckling de närmaste åren.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastigheternas underhållsbehov och större investeringar. Planen är ett levande instrument som revideras kontinuerligt och anpassas till de behov som uppstår under löpande år och i framtiden. Styrelsen beslutar i varje årsbudget, att reservera pengar till underhållsplanen enligt gällande regler.

Under 2024 har fastighetsbesiktning genomförts av ordförande och vicevärd under juni månad. Besiktning med HSB-representant genomförs vartannat år. Nästa sådan besiktning blir således våren 2025. Detta innebär dock inte att akuta åtgärder som behöver göras inte blir av. Vår vicevärd och våra medlemmar har bra koll på fastigheterna och därför genomförs kontinuerligt arbeten som är akuta och nödvändiga. Styrelsen har t.ex. anlitat en målare för att gå igenom plåtarbetena på våra fastigheter och vid behov göra målningsförbättringar där detta behövs. Arbetet kommer att fortsätta nästa år.

Det nya avtalet för fastighetservice har medfört, att föreningen inte sköter klippning av strandängarna som är kommunal mark. Denna åtgärd var nödvändig för att minska våra kostnader för avtalet. Efter en lång och seg förhandling med Kalmar kommun har kommunen övertagit ansvaret för ängarna och lagt in denna mark i sin skötselplan. Avtalet har också medfört att t.ex. all klippning av buskar och träd numera sköts av föreningen. För att minska våra kostnader har all klippning genomförts av föreningens medlemmar. Styrelsen kan därför med tillförsikt konstatera att de åtgärder som togs bort i det nya avtalet har genomförts på bästa sätt av föreningens medlemmar.

Våra två hissar har under året moderniserats och anpassats till nuvarande säkerhetskrav. Föreningen erhöll 200 000 kr i statsbidrag som har utbetalats och placerats på ett konto med ränta. En av hissarna saknade handikappanpassning med automatisk dörröppning. Efter ansökan hos Kalmar kommun har en anpassning gjorts även av denna hiss. Kommunen har stått för kostnaden och arbetet.

Föreningen hyr två sjöbodar av Kalmar kommun som står längst ut på Talludden nära vattnet. Bodarna står på kommunal mark. Föreningen har en låg hyra mot att föreningen gör underhåll och kommunen står för materialkostnaden. Bodarnas skick är nu sådant att underhållsåtgärder är nödvändiga. Detta arbete påbörjades i höstas genom att jord och gräs nu har grävts bort från grund och väggar. Vidare har ett tak säkrats genom montering av fotplåt vilket saknades på en av bodarna. Målning och nya papptak beräknas genomföras nästa år. Arbetet har genomförts av föreningens medlemmar.

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av två lägenheter. Den ena lägenheten har nu blivit såld varför andrahandsuthyrningen nu har upphört. För den andra lägenheten har en ny ansökan lämnats in för 2025. Styrelsen bedömer att skälen som anges är tillräckliga för en förnyad uhyrning 2025.

Föreningen har haft två städdagar som planerats av vår vicevärd. Efter väl genomfört arbetet har föreningens festkommitte arrangerat samling med korvgrillning och kaffe. Det har varit stor uppslutning på dessa dagar och alla planerade arbeten har blivit genomförda. Andra advent träffas föreningen för julhälsningar och glögg. Även denna träff ordnas av vår eminenta festkommitté.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023	Två värmepumpar har bytts ut
2023-2024	Modernisering av hissar

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av dylfogar, fortsatt målning av plåtdetaljer.
2026	Rensning av avloppsledningar.
2027	Målning av taksprång, samt takvård på hus A.
2028	Lagning av balkongplattor.
2029	Målning av garage, taksprång, betongstolpar samt trappsteg.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	383	328	323	327	357
Skuldsättning, kr/kvm	5 587	5 670	5 767	5 965	6 196
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 587	5 670	5 767	5 965	6 196
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	56	46	47	43	38
Årsavgifter, kr/kvm	773	737	697	697	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	786	747	703	700	700
Nettoomsättning, tkr	3 067	2 896	2 744	2 734	2 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	659	100	305	829	450
Soliditet, %	43	41	41	40	38

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 och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Endast fastighetsel ingår i energikostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår vatten, tv och bredband, värme och el ingår ej.

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	6 212 797	0	0	6 212 797
Upplåtelseavgifter, kr	1 200 000	0	0	1 200 000
Underhållsfond, kr	3 828 480	0	198 200	4 026 680
S:a bundet eget kapital, kr	11 241 277	0	198 200	11 439 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 655 317	100 084	-198 200	4 557 200
Årets resultat, kr	100 084	-100 084	658 513	658 513
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 755 401	0	460 313	5 215 713
S:a eget kapital, kr	15 996 678	0	658 513	16 655 190

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 800 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 067 230	2 896 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 288
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 067 230	2 915 564
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-803 964	-867 513
Underhåll enligt plan	Not 5	-23 800	-363 983
Övriga externa kostnader	Not 6	-164 767	-186 645
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-118 019	-114 485
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-811 892	-835 496
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 922 442	-2 368 121
RÖRELSERESULTAT		1 144 788	547 443
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 416	23 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 691	-470 901
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-486 275	-447 359
ÅRETS RESULTAT		658 513	100 084



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	36 002 272	36 207 666
Inventarier och installationer	Not 10	15 990	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	264 825
Summa materiella anläggningstillgångar		36 018 262	36 472 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	69 500	69 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 500	69 500
Summa anläggningstillgångar		36 087 762	36 541 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		631 116	711 897
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	166	64 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	112 356	100 875
Summa kortfristiga fordringar		743 638	876 894
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 077 252	0
Summa kortfristiga placeringar		2 077 252	0
Kassa och bank			
Bank	Not 16	1 872	1 241 114
Summa kassa och bank		1 872	1 241 114
Summa omsättningstillgångar		2 822 762	2 118 008
SUMMA TILLGÅNGAR		38 910 524	38 659 999

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
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	4 026 680	3 828 480
<i>Summa bundet eget kapital</i>	11 439 477	11 241 277
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 557 200	4 655 317
Årets resultat	658 513	100 084
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 215 713	4 755 401
Summa eget kapital	16 655 190	15 996 678
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 9 975 000	4 743 359
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 975 000	4 743 359
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 837 555	17 394 196
Medlemmarnas inre fond	Not 18 18 278	23 049
Leverantörsskulder	94 344	137 220
Aktuell skatteskuld	Not 19 9 773	7 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 408	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 318 976	356 942
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	12 280 334	17 919 962
Summa skulder	22 255 334	22 663 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 910 524	38 659 999



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 144 788	547 443
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	811 892	835 496
	1 956 680	1 382 939
Erhållen ränta	40 343	23 542
Erlagd ränta	-578 847	-382 126
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 418 176	1 024 355
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 548	77 135
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-34 832	-94 518
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 439 892	1 006 972
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-337 675	-264 825
Investeringar i maskiner/inventarier	-19 988	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-357 663	-264 825
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-325 000	-375 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-325 000	-375 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	757 229	367 147
Likvida medel vid årets början	1 953 011	1 585 864
Likvida medel vid årets slut	2 710 240	1 953 011
	757 229	367 147

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 015 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Arsavgifter bostäder	3 016 848	2 877 273
Konsumtionsavgift el	25 191	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 516	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 683	3 676
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 992	15 327
	3 067 230	2 896 276

I årsavgift ingår vatten, tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	19 288
	0	19 288

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-16 649	-102 116
Ventilationsrensning	-44 400	0
El	-72 460	-64 516
Vatten	-146 339	-113 265
Renhållning	-55 276	-75 762
TV, bredband, iptelefoni	-105 120	-105 311
Serviceavtal	0	-7 506
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 526	-20 695
Förvaltningskostnader	-183 438	-218 656
Försäkringar	-46 257	-47 604
Fastighetsskatt	-111 160	-108 732
Övriga driftskostnader	-1 340	-3 350
	-803 964	-867 513

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	0	-194 170
Underhåll huskropp utvändigt	-23 800	-169 813
	-23 800	-363 983

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 350	-11 600
Övriga förvaltningskostnader	-103 106	-101 123
Kostnader andrahandsupplåtelse	-294	0
Kostnader överlåtelse och panter	-5 728	-4 096
Föreningsverksamhet	-4 620	-11 607
Kontorsutrustning och -material	-1 080	-1 031
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 436	-3 534
Konsulter	0	-7 500
Medlemsavgifter HSB	-21 760	-19 924
Stämma och styrelse	-4 555	-21 670
Arrende, hyra, leasing	-4 840	-4 560
	-164 767	-186 645

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 600	-53 900
Vicevärdsarvode	-39 500	-36 000
Övriga arvoden	-3 000	-4 050
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 919	-17 535
	-118 019	-114 485
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-807 894	-835 496
Installationer och inventarier	-3 998	0
	-811 892	-835 496



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 841 950	43 841 950
Omklassificering från pågående nyanläggningar, hissar	602 500	0
Årets utrangering byggnad, hissar	-462 224	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 982 226	45 841 950

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 634 284	-8 798 788
Årets utrangering byggnad, hissar	462 224	0
Årets avskrivningar byggnader	-807 894	-835 496
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 979 954	-9 634 284

Utgående redovisat värde

36 002 272 36 207 666

Redovisade värden byggnader

34 002 272 34 207 666

Redovisade värden mark

2 000 000 2 000 000

Fastighetsbeteckning: Talludden 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1993	6 176 000	4 400 000	10 576 000	8 004 000
Bostäder hyreshus	1993	45 000 000	20 200 000	65 200 000	65 200 000
Lokaler	1993	712 000	726 000	1 438 000	1 438 000
		51 888 000	25 326 000	77 214 000	74 642 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	36 990 300	36 990 300
varav i eget förvar	0	0

Summa ställda säkerheter

36 990 300

36 990 300

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	19 988	0
Utgående anskaffningsvärden	19 988	0
Årets avskrivningar	-3 998	0
Utgående avskrivningar	-3 998	0
Utgående redovisat värde	15 990	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	264 825	0
Årets investering	337 675	264 825
Omklassificering till byggnader och mark	-602 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	264 825

Pågående nyanläggningar avser hissrenovering som färdigställts under 2024 och omförts till byggnader.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	166	64 122
	166	64 122

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	53 363	51 411
Förutbetalad kabel-TV och bredband	17 520	17 520
Upplupen intäkt el, värme, vatten	13 849	8 974
Upplupna ränteutgifter	4 073	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 551	22 970
	112 356	100 875

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-02-14	600 000	0
Placering Handelsbanken 3 mån	2,35%	2025-03-29	1 273 434	0
Placering Handelsbanken 3 mån	3,00%	2025-01-07	203 818	0
			2 077 252	0

Not 16 BANK

Handelsbanken	1 872	1 241 114
	1 872	1 241 114

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,88%	2026-09-01	9 975 000	0
Stadshypotek AB	2,87%	2025-09-30	7 094 196	400 000
Stadshypotek AB	1,02%	2025-09-01	4 743 359	0
			21 812 555	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 975 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				11 837 555
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				11 837 555
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				19 812 555
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	23 049	23 049
Uttag	-4 771	0
	18 278	23 049

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 773	7 345
Slutskatteskuld föregående år	0	4
	9 773	7 349

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 050	900
Arbetsgivaravgifter	358	306
	1 408	1 206

	2024-12-31	2023-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 294	7 895
Upplupna räntekostnader	49 770	97 926
Upplupen revision	13 800	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	245 112	228 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 988
	318 976	356 942

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anneli Lindberg	Birger Karlsson	Britt Mari Mellström
David Lokrantz	Johan Pettersson	Karl-Erik Andersson
Åke Liedstrand		

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

Jan Johansson Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi 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 20240101-20241231.

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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. 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 Talludden i Kalmar för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 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 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Talludden i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ÅKE LIEDSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 13:37:58



DAVID LOKRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 20:53:16



JOHAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 12:23:12



BRITT MARI MELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 20:37:54



ANNELI LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 23:15:59



KARL-ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 12:23:55



BIRGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:33:52



JAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:43:20



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 13:42:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Talludden i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:47:29



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 13:42:16



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 föreningsstämmans 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.