



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tallen i Märsta

|                                    |                                            |                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sparande<br/>84<br/>kr/kvm</p>  | <p>Investeringsbehov<br/>90<br/>kr/kvm</p> | <p>Skuldsättning<br/>2 472<br/>kr/kvm</p>                                                                                                                                                                            |
| <p>Räntekänslighet<br/>4<br/>%</p> | <p>Energikostnad<br/>247<br/>kr/kvm</p>    | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
| <p>Tomträtt<br/>Nej</p>            | <p>Årsavgift<br/>792<br/>kr/kvm</p>        |                                                                                                                                                                                                                      |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
84 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Sparandet är lågt då föreningen precis har genomfört en stor renovering av garagen samt investerat i solceller med gemensam el och IMD. Styrelsen planerar nu att successivt öka sparandet, dock är den i nivå med investerings- och underhållsplanen.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
90 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Styrelsen har nyligen tagit fram en 50 årig investerings- och underhållsplan, som uppdateras årligen. Styrelsen arbetar vidare med att utveckla den.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 472 kr/kvm

## 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.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Skuldsättningen har ökat de senaste åren på grund av renovering av garagen, men ligger fortsatt på en låg nivå.

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

#### 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.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg. Föreningen har lånen bundna på olika löptider för att ytterligare minska känsligheten.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
247 kr/kvm

#### 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.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

Styrelsen påbörjade ett arbete med att sänka energikostnader i slutet av 2023. Ytterligare insatser på budgeterade och planerade för 2024.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
792 kr/kvm

## 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  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Styrelsen ser kontinuerligt över avgifterna och justerar vid behov, för att de ska ha en långsiktighet och förutsägbarhet. Styrelsens uppfattning är att årsavgiften ligger på en lämplig nivå med kända förutsättningar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| VALSTA 3:10 | 1969-01-01    | 1969                 |
| VALSTA 3:12 | 1969-01-01    | 1969                 |
| VALSTA 3:13 | 1969-01-01    | 1969                 |
| VALSTA 3:14 | 1969-01-01    | 1969                 |
| VALSTA 3:15 | 1969-01-01    | 1968                 |
| VALSTA 3:16 | 1969-01-01    | 1968                 |
| VALSTA 3:9  | 1969-01-01    | 1969                 |

**Totalt 7 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 323                      | p-platser varav 36 är besöksparkering | 3 428                    |
| 162                      | garageplatser varav 8 är MC-platser   | 1 921                    |
| 44                       | lokaler (hyresrätt)                   | 1 946                    |
| 406                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 31 695                   |
| 2                        | lägenheter (hyresrätt)                | 163                      |
| <b>Totalt 937 objekt</b> |                                       | <b>39 153</b>            |

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 1 rok, 63 st 2 rok, 129 st 3 rok, 177 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 1 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Ibrahim Khalifa     | Ordförande | 2019-05-27 |            |
| Nils Eriksson       | Ledamot    | 2020-07-21 | 2023-06-07 |
| Rosa-Maria El Mahdi | Ledamot    | 2022-05-24 | 2023-06-07 |
| Bengt Andersson     | Ledamot    | 2019-05-27 |            |
| Yvonne Danielsson   | Ledamot    | 2023-06-08 |            |
| Kim Marttinen       | Ledamot    | 2023-06-08 |            |
| Petri Perälä        | Ledamot    | 2023-06-08 |            |
| Magnus Granhagen    | Ledamot    | 2018-12-24 |            |
| Deniela Dzinic      | Ledamot    | 2023-06-08 |            |
| Michel Abou Samra   | Ledamot    | 2021-06-02 | 2023-06-07 |
| Lena Wermlund       | Suppleant  | 2022-05-24 | 2023-06-07 |
| Piotr Zajac         | Suppleant  | 2022-05-24 | 2023-06-07 |
| Linda Jonsson       | Suppleant  | 2023-06-08 | 2023-08-18 |
| Marcel Peric        | Suppleant  | 2023-06-08 |            |
| Laszlo Lehel Szöcs  | Suppleant  | 2023-06-08 |            |
| Salim Georgos       | Suppleant  | 2023-06-08 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Deniela Dzinic, Yvonne Danielsson, Marcel Peric, Salim Georgos och Laszlo Lehel Szöcs.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Petri Perälä, Magnus Granhagen, Ibrahim Khalifa, Deniela Dzinic och Michel Abou Samra.

Revisorer har varit: Susanne Borg Raitio med Asger Hassanali som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sirpa Kurvinen (sammankallande), Anitta Gustafsson, Asger Hassanali samt George Abudaff, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 125 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 13/4 2024.

**Ombyggnad och underhåll***Årets underhåll och investeringar 2023*

- Gått över till gemensam el samt IMD.
- Installation av tallbelysning.
- Renovering av expeditionen samt anpassning för gemensam expedition med Brf Granen.

**Andra väsentliga händelser**

- Genomfört resa till Furuvik.
- Genomfört julbordsskryssning.
- Installerat paketbox från Bring vid Baldergatan 28 samt Idungatan 15.
- Utvecklat konceptet med informationsmingel/"Tallenmingel".
- En Tallendagen med aktiviteter och mat för samtliga boenden har genomförts.
- Tecknat avtal med Securitas för parkeringsövervakning från och med 2024.
- Gemensam insats med övriga bostadsrättsföreningar i Valsta samt med Victoriahem och narkotikahund.
- Påbörjat uppgradering av föreningens internet till samtliga lägenheter.

**Övrigt**

Ett stort fokus har legat på att under 2023 att försöka åtgärda och avsluta så många utstående punkter som möjligt i föreningens stora projekt, garagerenoveringen samt installation av solceller/IMD. Tyvärr har dessa projekt inte kunnat avslutas helt under 2023 och kommer att fortgå under 2024.

Det aktiva arbetet mot olovliga andrahandsupplåtelser har återupptagits under 2023. Styrelsen har haft utbildning från jurist i hur föreningen kan agera vid konstaterade fall.

De informationsmingel, "Tallenmingel", som föreningen testade under 2022 har utvecklats under året. Sex stycken mingel har hållits under 2023. På dessa har bland annat olika entreprenörer, räddningstjänsten, Polisen samt kommunens fältassistenter deltagit. Konceptet har visat sig vara uppskattat och har uppmärksammats av både HSB Stockholm och HSB Riksförbund som lyft det som ett gott exempel hur informationsutbyte kan ske i bostadsrättsföreningar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 2020  | Installerat elektroniskt passersystem i drop-in samt grovtvättstuga  |
| 2020  | Upprustning av lekplatser                                            |
| 2020  | Utbyte av armaturer i samtliga entréer                               |
| 2020  | Utbyte av samtliga pollare                                           |
| 2020  | Utbyte av undercentraler                                             |
| 2021  | Byte av låssystem till vissa utrymmen                                |
| 2021  | Installerat elektroniskt passersystem till källare på Idungatan 4-12 |
| 2021  | Installerat solceller                                                |
| 2021  | Renoverat Idungatans garage                                          |
| 2021  | Upprustning av lekplatser                                            |
| 2022  | Renoverat Baldergatans garage                                        |
| 2022  | Bytt låscylindrar till samtliga tekniska utrymmen                    |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

| Årtal | Ändamål              |
|-------|----------------------|
| 2024  | Injustering av värme |
| 2024  | Tvätt av fasader     |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåts och 1 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 528 och under året har det tillkommit 40 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 536.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 84     | 34     | 77     | 96     | 56     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 472  | 2 421  | 1 879  | 329    | 333    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 786  | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 4      | 4      | 3      | 1      | 1      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 247    | 267    | 217    | 222    | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 792    | 685    | 685    | 646    | 646    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 84     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 802    | 773    | 754    | 711    | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 26 483 | 25 784 | 23 986 | 22 397 | 22 397 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 892    | -520   | 1 325  | 1 160  | -1 025 |
| Soliditet, %                           | 30     | 28     | 35     | 56     | 64     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). ). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 8 090 000                  | 0                                                                      | 19 800                    | 8 109 800                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 13 419 200                 | 0                                                                      | 1 380 200                 | 14 799 400                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 13 947 673                 | 0                                                                      | -21 463                   | 13 926 210                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>35 456 873</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 378 537</b>          | <b>36 835 410</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 814 669                  | -519 883                                                               | 21 463                    | 4 316 249                  |
| Årets resultat, kr                    | -519 883                   | 519 883                                                                | 891 929                   | 891 929                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 294 786</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>913 392</b>            | <b>5 208 178</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>39 751 659</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 291 929</b>          | <b>42 043 588</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 349 700 kr samt ianspråktagande skett med 371 163 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 | 4 316 249        |
| Årets resultat, kr                                  | 891 929          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -182 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 900 550          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>5 926 728</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>5 926 728</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 26 483 211               | 23 416 899               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 614 797                  | 2 366 978                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>27 098 008</b>        | <b>25 783 877</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -21 195 691              | -22 105 528              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -1 500 447               | -1 316 634               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -660 655                 | -553 030                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 219 343               | -1 217 177               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-24 576 136</b>       | <b>-25 192 369</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>2 521 873</b>         | <b>591 508</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 31 889                   | 10 147                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 661 833               | -1 121 539               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 629 944</b>        | <b>-1 111 392</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>891 929</b>           | <b>-519 883</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>891 929</b>           | <b>-519 883</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>891 929</b>           | <b>-519 883</b>          |

## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 40 125 082         | 41 344 425         |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 88 908 720         | 84 571 664         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>129 033 802</b> | <b>125 916 088</b> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500        | 500        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Summa Anläggningstillgångar****129 034 302 125 916 588**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                   |
|----------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Kundfordringar                               |        | 310 009          | 187 409           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 6 030 226        | 8 055 949         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 343 502        | 3 292 290         |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>7 683 737</b> | <b>11 535 648</b> |

*Kassa och bank*

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 15 | 5 339 601        | 2 457 668        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> |        | <b>5 339 601</b> | <b>2 457 668</b> |

**Summa Omsättningstillgångar****13 023 338 13 993 316****Summa Tillgångar****142 057 640 139 909 904**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 22 909 200        | 21 509 200        |
| Fond för yttre underhåll         | 13 926 210        | 13 947 673        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>36 835 410</b> | <b>35 456 873</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 4 316 249        | 4 814 669        |
| Årets resultat                  | 891 929          | -519 883         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>5 208 177</b> | <b>4 294 786</b> |

**Summa Eget kapital****42 043 587      39 751 659**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 79 019 440        | 80 300 440        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>79 019 440</b> | <b>80 300 440</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 9 281 000         | 3 320 870         |
| Leverantörsskulder                              |        | 0                 | 5 326 389         |
| Skatteskulder                                   |        | 75 653            | 47 093            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 6 030 671         | 5 691 984         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 5 607 289         | 5 471 470         |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>20 994 613</b> | <b>19 857 806</b> |

**Summa Skulder****100 014 053      100 158 246****Summa Eget kapital och skulder****142 057 640      139 909 904**

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 2 521 873                | 591 509                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 219 343                | 1 217 177                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 219 343</b>         | <b>1 217 177</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 31 889                   | 10 147                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 596 954               | -1 121 539               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 176 150</b>         | <b>697 294</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -434 752                 | -4 072 914               |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -3 045 468               | 5 280 470                |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-3 480 220</b>        | <b>1 207 556</b>         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 304 070</b>        | <b>1 904 850</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -4 337 056               | -41 479 157              |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-4 337 056</b>        | <b>-41 479 157</b>       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 1 400 000                | 0                        |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 4 679 130                | 23 758 960               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>6 079 130</b>         | <b>23 758 960</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>438 004</b>           | <b>-15 815 347</b>       |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>8 496 687</b>         | <b>24 312 034</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>8 934 691</b>         | <b>8 496 687</b>         |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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 markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**Beskattnings**

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 | 15847 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr     |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 22 774 522               | 21 645 372               |
|       | Hyror bostäder                                  | 192 939                  | 232 584                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 472 413                  | 482 048                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 1 718 325                | 1 563 537                |
|       | Hyror förbrukningsbaserad, EI IMD               | 1 099 059                | 0                        |
|       | Bredband, kabeltv                               | 1 222 522                | 490 780                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 54 252                   | 51 374                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 133 185                  | 144 649                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>27 667 217</b>        | <b>24 610 344</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                                 | -182 975                 | -202 107                 |
|       | Hysesbortfall                                   | -48 567                  | -42 997                  |
|       | Avsatt till inre fond                           | -952 464                 | -948 341                 |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-1 184 006</b>        | <b>-1 193 445</b>        |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>26 483 211</b>        | <b>23 416 899</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 164 552                  | 1 925 329                |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 450 245                  | 441 649                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>614 797</b>           | <b>2 366 978</b>         |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -3 791 813               | -2 881 601               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -226 454                 | -299 368                 |
|       | Reparationer                                    | -1 761 111               | -1 453 176               |
|       | Planerat underhåll                              | -900 550                 | -371 163                 |
|       | Försäkringsskador                               | -245 221                 | -3 183 096               |
|       | EI                                              | -2 205 813               | -2 676 502               |
|       | Uppvärmning                                     | -5 175 149               | -4 429 182               |
|       | Vatten                                          | -1 433 251               | -1 385 837               |
|       | Sophämtning                                     | -1 246 816               | -1 321 920               |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -922 416                 | -802 101                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -1 002 046               | -996 092                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -668 362                 | -657 802                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -1 500 207               | -1 555 306               |
|       | Övriga driftkostnader                           | -116 482                 | -92 382                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-21 195 691</b>       | <b>-22 105 528</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -1 730                   | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -164 383                 | -139 279                 |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -278 674                 | -878 814                 |
|       | Extern revision                                                                          | -32 000                  | -30 500                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -340 679                 | -69 167                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -113 300                 | -114 385                 |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -245 511                 | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -324 170                 | -84 490                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-1 500 447</b>        | <b>-1 316 635</b>        |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -7 728                   | -7 616                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -499 598                 | -432 602                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | 0                        | -50                      |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -153 329                 | -112 362                 |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -400                     |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-660 655</b>          | <b>-553 030</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 219 343               | -1 217 177               |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 219 343</b>        | <b>-1 217 177</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 1 246                    | 9 021                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 30 643                   | 1 126                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>31 889</b>            | <b>10 147</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -1 626 276               | -1 119 301               |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -35 557                  | -2 238                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-1 661 833</b>        | <b>-1 121 539</b>        |

| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 71 057 316         | 60 054 140         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 3 150 000          | 3 150 000          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 2 400 000          | 2 400 000          |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                  | 11 003 176         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>76 607 316</b>  | <b>76 607 316</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -35 262 891        | -34 045 714        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 219 343         | -1 217 177         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-36 482 234</b> | <b>-35 262 891</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>40 125 082</b>  | <b>41 344 425</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 297 000 000        | 297 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 3 474 000          | 3 474 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 135 000 000        | 135 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 331 000            | 331 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>435 805 000</b> | <b>435 805 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 90 002 900         | 84 567 700         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>90 002 900</b>  | <b>84 567 700</b>  |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 84 571 664         | 54 095 683         |
|        | Årets investeringar                                                   | 4 337 056          | 30 475 981         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>88 908 720</b>  | <b>84 571 664</b>  |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                    |                    |
|        | Andelar i HSB                                                         | 500                | 500                |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 3 595 089          | 6 039 019          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 2 435 136          | 2 016 930          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>6 030 226</b>   | <b>8 055 949</b>   |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                     |           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 343 502 | 3 292 290 |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>1 343 502</b> | <b>3 292 290</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 15 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|          |           |           |
|----------|-----------|-----------|
| Swedbank | 5 339 601 | 2 457 668 |
|----------|-----------|-----------|

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>5 339 601</b> | <b>2 457 668</b> |
|-----------------------------|------------------|------------------|

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 0,71%            | 2026-04-30        | 23 750 000        | 500 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,3%             | 2031-04-30        | 23 750 000        | 500 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,23%            | 2026-12-30        | 5 488 000         | 56 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,01%            | 2032-04-30        | 24 812 500        | 125 000                     |
| Stadshypotek AB     | 3,04%            | 2027-07-30        | 2 499 940         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 4,77%            | 2024-01-24        | 8 000 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>88 300 440</b> | <b>1 281 000</b>            |

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Långfristig del | 79 019 440 |
|-----------------|------------|

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 1 281 000 |
|-------------------------------------------|-----------|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 8 000 000 |
|-------------------------------------|-----------|

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kortfristig del | 9 281 000 |
|-----------------|-----------|

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 1 281 000 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 5 124 000 |
|----------------------------------------------|-----------|

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|-----------------------------------------------------------|---|

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 1,98% |
|------------------------------------|-------|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 0,71%            | 2026-04-30        | 23 750 000        | 500 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,3%             | 2031-04-30        | 23 750 000        | 500 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,23%            | 2026-12-30        | 5 488 000         | 56 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,01%            | 2032-04-30        | 24 812 500        | 125 000                     |
| Stadshypotek AB     | 3,04%            | 2027-07-30        | 2 499 940         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 4,77%            | 2024-01-24        | 8 000 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>88 300 440</b> | <b>1 281 000</b>            |

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 281 000

Lån som ska konverteras inom ett år

8 000 000

Kortfristig del

9 281 000

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

-5 000

-5 000

Källskatt

52 979

29 440

Inre fond

5 937 235

5 660 769

Övriga kortfristiga skulder

45 457

6 775

*Summa Övriga skulder***6 030 671****5 691 984****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

2 216 892

2 080 197

Upplupna räntekostnader

224 426

159 547

Övriga upplupna kostnader

3 165 971

3 231 726

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***5 607 289****5 471 470**

På grund av systembyte under november/december 2023 har leverantörsfakturor som tillhör år 2023 inte attesterats innan årsskiftet utan har bokförts som en upplupen kostnad. En konsekvens av detta är att posten leverantörsskulder inte har något saldo vid årsskiftet 20231231.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Märsta, org.nr. 714800-2558

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Märsta för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallen i Märsta för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Borg Raitio  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tallen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IBRAHIM KHALIFA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:59:12



**DENIELA DZINIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:14:04



**KIM MARTTINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:09:23



**YVONNE DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:01:13



**PETRI PERÄLÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:18:46



**BENGT ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:59:38



**MAGNUS GRANHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:19:45



**SUSANNE BORG RAITIO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:58:35



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:10:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tallen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE BORG RAITIO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:00:14



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:11:49



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.