



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tallen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA VALSTA 3:10	1969-01-01	1969
SIGTUNA VALSTA 3:12	1969-01-01	1969
SIGTUNA VALSTA 3:13	1969-01-01	1969
SIGTUNA VALSTA 3:14	1969-01-01	1969
SIGTUNA VALSTA 3:15	1969-01-01	1968
SIGTUNA VALSTA 3:16	1969-01-01	1968
SIGTUNA VALSTA 3:9	1969-01-01	1969

### Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
162	garageplatser	1921
274	p-platser	3428
44	lokaler (hyresrätt)	1946
405	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31616
3	lägenheter (hyresrätt)	242
<b>Totalt 888 objekt</b>		<b>39153</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 37 st 1 rok, 63 st 2 rok, 128 st 3 rok, 176 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	
Lars-Åke Eriksson	Ledamot	2020-07-21	
Rosa-Maria El Mahdi	Ledamot	2022-05-24	
Rosa-Maria El Mahdi	Suppleant	2021-06-02	2022-05-24
Bengt Andersson	Ledamot	2019-05-27	
Magnus Granhagen	Ledamot	2018-12-24	
George Mardini	Ledamot	2022-05-24	2022-10-24
Michel Abou Samra	Ledamot	2021-06-02	
Lena Wermlund	Suppleant	2022-05-24	
Piotr Zajac	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ibrahim Khalifa, ordförande, Michel Abou Samra, ledamot Rosa El Mahdi, ledamot, Lena Wermlund, suppleant samt Piotr Zajac, suppleant.

Dessutom finns en ledamotspost som är vakant efter beslut på extra föreningsstämma 2022-10-18.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten, 1 ordinarie föreningsstämma och 2 extrastämmor.

Firmatecknare har varit: Lars-Åke Eriksson, Magnus Granhagen, Ibrahim Khalifa, Michel Abou Samra.

Firman tecknas enligt ovan.

Revisorer har varit: Susanne Raitio Borg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sirpa Kurvinen (sammankallande) och Anitta Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. 32 st närvarande personer (varav 2 st ombud med fullmakt) samt 57 st poströster.

Extra föreningsstämma #1: 2022-07-12

Extra föreningsstämma #2: 2022-10-18

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-04-21 i enlighet med föreningens underhållsplan.

## Ombyggnad och underhåll

### Årets underhåll och investeringar 2022

- Återöppnat Baldergatans garage efter renoveringen.
- Breddning av parkeringsplatser på Baldergatans parkeringsplats.
- Avvecklat husbil/husvagnsparkeringarna och anlagt fler parkeringsplatser på Baldergatans parkeringsplats.
- Bytt låscylinrar till samtliga tekniska utrymmen.
- Installation av elektroniskt passersystem in till drop-in- samt grovtvättstuga på Baldergatan 19–23.
- Upprustning av Balders hage:
  - Nya blomlådor med planteringar
  - Uppfräschning och byte av underlag i boule-bana
  - Borttag av buskar
  - Nya lådor för schackpjäser
- Byte av publika skyltar i området samt källare.
- Borttagning av slipers i samtliga rabatter.
- Uppfräschning av expeditionen.
- Plombering av sopnedkastan för att minska nedkylning i trapphusen.
- Tagit solcellerna i drift på full kapacitet.

## Andra väsentliga händelser

- Bytt städentreprenör till Omnils Groups AB.
- Bytt tekniska förvaltare till Karolina P. Fastighetsförvaltning AB.
- Genomfört resa till Furuviik.
- Genomfört julbordskryssning.
- Installerat paketbox från Postnord vid Baldergatan 23.
- Test med att göra om informationsmöten till mingelträffar.
- En Tallendagen med aktiviteter och mat för samtliga boenden har genomförts.
- Godkänd besiktning av skyddsrummen utförd av MSB.
- Översyn/besiktning av samtliga uteplatser.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 519 och under året har det tillkommit 50 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 528.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	34	77	96	56	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 421	1 879	329	333	441
Räntekänslighet, %	4	3	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	267	217	222	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	683	610	563	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	685	685	646	646	646
Totala intäkter, kr/kvm	773	754	711	0	0
Nettoomsättning, tkr	25 784	23 986	22 397	22 397	21 854
Resultat efter finansiella poster, tkr	-520	1 325	1 160	-1 025	2 741
Soliditet, %	28	35	56	64	61

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	8 090 000	0	0	8 090 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 419 200	0	0	13 419 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 178 841	-231 168	0	13 947 673
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>35 688 041</b>	<b>-231 168</b>	<b>0</b>	<b>35 456 873</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 258 824	1 555 846	0	4 814 670
Årets resultat, kr	1 324 677	-1 324 677	-519 883	-519 883
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 583 501</b>	<b>231 169</b>	<b>-519 883</b>	<b>4 294 787</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>40 271 542</b>	<b>1</b>	<b>-519 883</b>	<b>39 751 660</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 413 169 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	4 814 670
Årets resultat, kr	-519 883
Reservation till underhållsfond, kr	-349 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	371 163
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 316 250</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>4 316 250</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	25 783 877	23 986 298
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-21 734 365	-19 095 228
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 316 634	-1 380 577
Planerat underhåll		-371 163	-413 169
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-553 030	-590 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 217 177	-722 824
Summa rörelsekostnader		<u>-25 192 368</u>	<u>-22 201 957</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>591 509</b>	<b>1 784 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 147	26 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 121 539	-485 717
Summa finansiella poster		<u>-1 111 392</u>	<u>-459 664</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-519 883</b>	<b>1 324 677</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 344 425	31 558 426
Pågående nyanläggningar	Not 8	84 571 664	54 095 683
		<u>125 916 088</u>	<u>85 654 109</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>125 916 588</u>	<u>85 654 609</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		187 409	90 090
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 039 019	22 232 938
Övriga fordringar	Not 10	2 016 930	282 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 292 290	1 051 025
		<u>11 535 648</u>	<u>23 656 655</u>
Kassa och bank	Not 12	2 457 668	2 079 095
Summa omsättningstillgångar		<u>13 993 316</u>	<u>25 735 751</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>139 909 904</u></b>	<b><u>111 390 359</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 090 000	8 090 000
Upplåtelseavgifter	13 419 200	13 419 200
Yttre underhållsfond	<u>13 947 673</u>	<u>14 178 841</u>
	35 456 873	35 688 041
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 814 669	3 258 824
Årets resultat	<u>-519 883</u>	<u>1 324 677</u>
	4 294 786	4 583 501
Summa eget kapital	<u>39 751 659</u>	<u>40 271 542</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>80 300 440</u>	<u>56 083 870</u>
	80 300 440	56 083 870
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 320 870	3 778 480
Leverantörsskulder	5 326 389	1 874 055
Skatteskulder	47 093	56 030
Fond för inre underhåll	5 660 769	5 329 914
Övriga skulder	Not 15 31 215	14 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>5 471 468</u>	<u>3 982 365</u>
	19 857 804	15 034 947
Summa skulder	100 158 244	71 118 817
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>139 909 904</u></b>	<b><u>111 390 359</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-519 883	1 324 677
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 217 177	722 824
Kassaflöde från löpande verksamhet	697 295	2 047 501
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 072 914	119 986
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 280 470	-8 600 730
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 904 851	-6 433 244
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-41 479 157	-42 270 555
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-41 479 157	-42 270 555
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	23 758 960	49 377 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	23 758 960	49 377 460
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-15 815 346</b>	<b>673 662</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 312 033</b>	<b>23 638 371</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 496 687</b>	<b>24 312 033</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 847 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	21 645 372	21 645 372
Hyror	2 359 918	2 191 745
Bredband	487 900	487 200
Övriga intäkter	2 484 131	844 197
Bruttoomsättning	<u>26 977 321</u>	<u>25 168 514</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-244 923	-233 874
Hyresförluster	-180	0
Avsatt till inre fond	-948 341	-948 341
	<b><u>25 783 877</u></b>	<b><u>23 986 298</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 180 969	4 436 746
Reparationer	4 636 272	2 596 271
El	2 676 502	759 746
Uppvärmning	4 429 182	4 750 531
Vatten	1 385 837	1 405 275
Sophämtning	1 321 920	1 153 404
Fastighetsförsäkring	802 101	786 374
Kabel-TV och bredband	996 092	990 110
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	657 802	617 902
Förvaltningsarvoden	1 555 306	1 499 688
Övriga driftkostnader	92 383	99 182
	<b><u>21 734 365</u></b>	<b><u>19 095 228</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	84 490	89 989
Förbrukningsinventarier och varuinköp	139 279	62 466
Administrationskostnader	878 814	1 051 144
Extern revision	30 500	32 375
Konsultkostnader	69 167	30 219
Medlemsavgifter	114 385	114 385
	<b><u>1 316 635</u></b>	<b><u>1 380 577</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	311 629	190 487
Revisionsarvode	7 616	7 568
Övriga arvoden	120 973	204 408
Löner och övriga ersättningar	50	0
Sociala avgifter	112 162	110 594
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	400	76 903
	<b><u>553 030</u></b>	<b><u>590 160</u></b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 021	24 997
Övriga ränteintäkter	1 126	1 056
	<b>10 147</b>	<b>26 053</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 119 301	481 087
Övriga räntekostnader	2 238	4 630
	<b>1 121 539</b>	<b>485 717</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	60 054 140	60 054 140
Anskaffningsvärde mark	3 150 000	3 150 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	11 003 176	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 207 316</b>	<b>63 204 140</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-31 645 714	-30 922 890
Årets avskrivningar	-1 217 177	-722 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 862 891</b>	<b>-31 645 714</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 344 425</b>	<b>31 558 426</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	297 000 000	254 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 474 000	1 912 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	331 000	351 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>435 805 000</b>	<b>351 263 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	54 095 683	11 825 128
Årets investeringar	43 035 775	42 270 555
Omklassificering till byggnad	-12 559 794	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>84 571 664</b>	<b>54 095 683</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	174 197	282 602
Momsfordran	1 842 733	0
	<b>2 016 930</b>	<b>282 602</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	3 292 290	1 051 025
	<b>3 292 290</b>	<b>1 051 025</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Swedbank	2 457 668	2 079 095
	<b>2 457 668</b>	<b>2 079 095</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Villkorsändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	291627	1,52%
	Stadshypotek AB	483489	0,71%
	Stadshypotek AB	483490	1,30%
	Stadshypotek AB	525817	1,23%
	Stadshypotek AB	556523	3,01%
	Stadshypotek AB	569512	3,04%
			2023-03-30
			2026-04-30
			2031-04-30
			2026-12-30
			2032-04-30
			2027-07-30
			83 621 310
			1 303 540
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		77 103 610
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>80 300 440</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	84 567 700	60 467 400
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	3 320 870	3 778 480
		<b>3 320 870</b>	<b>3 778 480</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Källskatt	29 440	13 320
	Övriga kortfristiga skulder	1 775	783
		<b>31 215</b>	<b>14 103</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	159 547	91 375
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 080 197	1 940 182
	Övriga upplupna kostnader	3 231 725	1 950 808
		<b>5 471 469</b>	<b>3 982 365</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Bengt Andersson

Ibrahim Khalifa

Magnus Granhagen

Michel Abou Samra

Nils Lars-Åke Eriksson

Rosa-Maria El Mahdi

Revisionsberättelsen är elektroniskt signerad av

Av föreningen vald revisor  
Susanne Borg Raitio

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Erik Davidsson





# 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-05 kl. 21:16:01



**MICHEL ABOU SAMRA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 07:16:11



**BENGT ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 16:29:41



**MAGNUS GRANHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 20:22:16



**ROSA-MARIA EL MAHDI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 00:07:54



**NILS LARS-ÅKE ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 12:49:55



**SUSANNE BORG RAITIO**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:50:19



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:08:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-08 kl. 15:51:57



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:10:06



# 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.