



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Tallhagen 1 i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1958 på fastigheten Plymen 2, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Jägarevägen 6 och Banérgatan 7.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-11.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17. På stämman beslutades att utöka styrelsen med en ledamot.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Glenn Johansson, ordförande
Jimmy Thorell, vice ordförande
June Nilsson, sekreterare
Clas Asp
Emelie Helgesson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **f o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Glenn Johansson, ordförande
Jimmy Thorell, vice ordförande
Nils Gladysz, sekreterare
Clas Asp
Kristin Lindkvist
Emelie Helgesson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Clas Asp och Jimmy Thorell.

MD
EH GT KL TK CG



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Clas Asp.

Revisorer

Revisorer har varit Mats Klang med Yvonne Höglund som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Anneli Tjäder med Inger Karlsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Githa Fiorino (ordförande) och Mats Klang.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB. Trappstädningen har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Under året har Githa Fiorino varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det två bostadshus med totalt fem trapphus. Fastighetens areal är 4 923 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	6	
2 rum	9	
3 rum	27	
4 rum	3	
Bostäder med bostadsrätt	45	2 874 kvm
Lokaler med hyresrätt	2	
Garage	8	
P-platser för uthyrning	31 (varav 20 under tak)	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två gemensamma tvättstugor och ett miljöhus.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2013 som fortfarande gäller.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

EH Gz LG M Ø K CA MD



HSB – där möjligheterna bor

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1985	Fasadbeklädnad samt tilläggsisolering
1995	Byte av samtliga kall- och varmvattenledningar
2002	Målning av trapphus och uppsättning av ljudisolerande plattor i trapphusens tak
2004	Byte av samtliga tvättmaskiner
2005	Renovering/relining av avloppsstammar
2008	Fönsterbyten
2010	Byte av lägenhetsdörrar Byte till nytt låssystem Installation av postboxar
2012	Byte av termostater och termostatventiler i samtliga 250 radiatorer
2014	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Helrenovering av carport
2016	Byte av värmeväxlare samt styr- och reglerutrustning
2017	Gruppanslutning av bredband/TV/telefoni
2018	Elsanering Energideklaration
2019	Grillplats med skärmtak
2020	OVK Renovering av trapphus

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen erbjuder medlemmarna ”gröna påsar” för sortering av matavfall.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	284,2	297,0	307,1	280,2	290,4
Omräkning till normalår i MWh 1)	309,4	333,9	334,2	302,6	310,4
Värmekostnad kr/kvm	88,94	87,62	88,39	83,49	84,1
Lokal och bostadsytan är 2 874 kvm					
El i MWh	34,4	33,9	34,9	36,4	36,8
Vatten i kbm	2 756	2 919	2 739	2 914	3 361
Kubikmeter per bostadsrätt 2)	61	65	61	65	75

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.
- 2) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kbm. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t o m under 100 kbm medan radhuslägenheter ofta har över 160 kbm.

MD
EHGJ 16/11/21 HKA



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- OVK, renovering av trapphus och spolning och filmning av samtliga avloppsstammar har utförts under året.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 29 oktober 2020 av Ab ingenjörsfirman M. Gustafsson AB.

Studie och fritidsverksamhet

- Valberedningen har deltagit i en webbutbildning om valberedningens arbete.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 5 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 632 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 45 bostadsrätter har under året 3 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 57 (56). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna, dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 972	1 939	1 849	1 746	1 694
Resultat efter finansiella poster	-209	6	72	323	45
Balansomslutning (tkr)	6 846	7 242	7 198	5 145	4 926
Eget kapital (tkr)	2 797	3 006	3 000	2 928	2 604
Soliditet (%)	40,9	41,5	41,7	56,9	52,9
Taxeringsvärde (tkr)	25 847	25 847	20 435	20 435	20 435
– varav byggnad (tkr)	18 647	18 647	14 835	14 835	14 835
Likviditet (%)	363	345	100	463	352
Justerad Likviditet (%)	363	345	456		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	602	590	590	562	546
Total låneskuld (tkr)	3 628	3 708	3 788	1 838	1 887
Låneskuld (kr/kvm*)	1 262	1 290	1 318	639	657
Underhållsfond (tkr)	1 911	2 157	2 013	1 875	1 689
Avskrivning (kr/kvm*)	50	49	45	32	33
Räntekostnader (kr/kvm*)	19	19	10	8	13
Räntekänslighet (%)	2,1	2,2	2,2	1,1	1,2

*Bostadsrättsyta

EH GZ MD
H Kca



HSB – där möjligheterna bor

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 899	0	2 157 453	754 191	6 472
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	6 472	-6 472
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			170 000	-170 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-416 907	416 907	
Årets resultat					-208 882
Belopp vid årets utgång	87 899	0	1 910 546	1 007 569	-208 882

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 170 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 53 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	760 662,41
Årets resultat	-208 881,96
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-170 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	416 907,00
Summa till stämmans förfogande	798 687,45

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	798 687,45
-------------------------	-------------------

MD
EHGZ N R D HKC

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 972 105	1 939 479
Summa rörelseintäkter		1 972 105	1 939 479

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 106 208	-1 236 277
Övriga externa kostnader	Not 4	-219 817	-202 984
Underhåll enligt plan	Not 5	-416 907	-35 583
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-245 415	-263 660
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 940	-140 877
Summa rörelsekostnader		-2 132 287	-1 879 382

Rörelseresultat

-160 182 60 097

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 338	1 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54 038	-55 352
Summa finansiella poster	-48 700	-53 625

Årets resultat

-208 882 6 472

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-208 882	6 472
Reservering till fond för yttre underhåll	-170 000	-180 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	416 907	35 583
Överföring till balanserat resultat	38 025	-137 945

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	5 026 553	5 139 868
	<u>5 026 553</u>	<u>5 139 868</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>5 027 053</u>	<u>5 140 368</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

451	0
-----	---

Avräkningskonto HSB

779 163	1 063 070
---------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

0	4
---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	39 349	38 543
	<u>818 963</u>	<u>1 101 617</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

<u>1 818 963</u>	<u>2 101 617</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>6 846 016</u>	<u>7 241 985</u>
------------------	------------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

87 899

1 910 546

1 998 445

87 899

2 157 453

2 245 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

1 007 569

-208 882

798 687

754 191

6 472

760 662

Summa eget kapital

Not 12

2 797 132

3 006 014

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 13

3 547 500

3 547 500

3 627 500

3 627 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Medlemmarnas inre fond

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 14

Not 15

Not 16

Not 17

80 000

42 683

117 041

5 490

3 155

253 015

501 384

80 000

60 615

209 738

5 133

4 079

248 905

608 470

Summa skulder

4 048 884

4 235 970

Summa eget kapital och skulder

6 846 016

7 241 985

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,30 % av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 730 028	1 696 068
	Hysesintäkt lokaler	41 388	40 716
	Hysesintäkt garage och bilplatser	77 700	77 291
	Hysesintäkt övrigt	2 544	2 340
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	112 992	113 634
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 379	9 030
	Övriga fakturerade kostnader	600	400
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	474	0
		<u>1 972 105</u>	<u>1 939 479</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-71 700	-124 477
	El	-67 249	-78 816
	Uppvärmning	-255 626	-251 832
	Vatten	-112 027	-106 740
	Renhållning	-37 105	-69 344
	Bevakningskostnader	-1 875	0
	TV, bredband, iptelefoni	-116 324	-146 717
	Obligatoriska besiktningar	-26 038	0
	Serviceavtal	-12 910	-12 017
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-305 307	-348 714
	Försäkringar	-28 500	-30 377
	Fastighetsskatt	-66 775	-64 435
	Övriga driftskostnader	-4 772	-2 808
		<u>-1 106 208</u>	<u>-1 236 277</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Extern revisionsarvode	-9 905	-9 595
Förvaltningskostnader	-100 819	-106 146
Kostnader överlåtelse och panter	-6 366	-7 675
Föreningsverksamhet	1 152	-3 974
Kontorsutrustning och -material	-3 643	-1 153
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 133	-9 844
Konsulter	-29 623	-18 344
Förbrukningsinventarier	-32 745	-12 572
Medlemsavgifter HSB	-19 575	-19 219
Stämma och styrelse	-8 160	-14 462
	-219 817	-202 984

Not 5 Underhåll enligt plan

Underhåll bostäder	-64 688	0
Underhåll tvättstuga	-27 843	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-292 476	-4 883
Underhåll mark och utemiljö	-31 900	-10 125
Underhåll garage och bilplatser	0	-20 575
	-416 907	-35 583

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-119 828	-83 533
Löner för anställda	-8 692	-11 270
Vicevärdsarvode	-52 103	-51 044
Övriga arvoden	-2 600	-51 400
Övriga personalkostnader	-593	-387
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-58 599	-63 027
	-245 415	-263 660

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-140 877	-140 877
Installationer	-3 063	0
Summa avskrivningar	-143 940	-140 877

EHG MD
16/10/2018

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 040 532	10 719 476
Årets investering byggnader	30 625 *	321 056
Ingående anskaffningsvärde mark	73 390	73 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 144 547	11 113 922

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 974 054	-5 833 177
Årets avskrivningar byggnader	-143 940	-140 877
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 117 994	-5 974 054

Utgående bokfört värde

5 026 553 5 139 868

Bokförda värden byggnader

4 953 163 5 066 478

Bokförda värden mark

73 390 73 390

Fastighetsbeteckning: Plymen 2

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

* Årets investering avser passersystem till miljöhus.

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

EHG MD
Ne m p k ca

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 196	1 171
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 153	37 372
	<u>39 349</u>	<u>38 543</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	500 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-03-01	500 000	0
			<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 899	0	2 157 453	754 191	6 472
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	6 472	-6 472
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			170 000	-170 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-416 907	416 907	
Årets Resultat					-208 882
Belopp vid årets utgång	87 899	0	1 910 546	1 007 569	-208 882

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,71%	2023-10-30	1 940 000	30 000
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,19%	2022-06-01	1 687 500	50 000
				<u>3 627 500</u>	<u>80 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 547 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 227 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

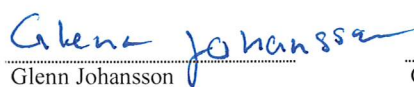
Ställda säkerheter

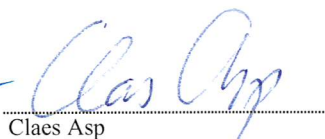
Fastighetsinteckning	3 825 000	3 825 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>3 825 000</u>	<u>3 825 000</u>

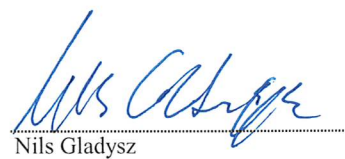
EH GA MD
le MZ K CA

Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	60 615	76 547
Uttag	-17 932	-15 932
	<u>42 683</u>	<u>60 615</u>
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	5 490	4 994
Slutskatteskuld föregående år	0	139
	<u>5 490</u>	<u>5 133</u>
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 662	2 102
Arbetsgivaravgifter	1 493	1 977
	<u>3 155</u>	<u>4 079</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	64 842	66 222
Upplupna räntekostnader	5 529	5 615
Upplupen revision	10 000	9 595
Förutbetalda årsavgifter och hyror	172 121	160 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523	7 381
	<u>253 015</u>	<u>248 905</u>

Kalmar 9 / 3 2021


Glenn Johansson


Claes Asp


Nils Gladysz


Jimmy Thorell


Kristin Lindkvist


Emelie Helgesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 3 - 14


Mats Klang
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar, org.nr. 737000-1401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Tallhagen 1 i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 14/3 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Klang
Av föreningen vald revisor