



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 194 kr/kvm	 Investeringsbehov 192 kr/kvm	 Skuldsättning 2 392 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 0 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 623 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tallen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
194 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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
192 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 392 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

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

NYCKELTAL



Energikostnad
0 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

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

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

NYCKELTAL



Årsavgift
623 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

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 Finspång med säte i Finspång org.nr. 716402-6051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Finspång kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Nyhem 2:138	Finspångs Kommun	10 år	2032-12-31	1982-1983
Nyhem 2:139 Samtax 2	Finspångs Kommun	10 år	2032-12-31	1982-1983

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 803
Totalt 105 objekt		10 803

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 30 st 3 rok, 38 st 4 rok, 28 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Finspång Nyhem GA:3	G:A	716402-7018		Kvartersstuga med tillhörande servisledning för va, Mopedmek, Lekplats med utrustning, Park-och kommunikationsytor med belysning
Finspång Nyhem GA:4	G:A	716402-7356		Lekplatser, Va-och dagvattenledningar med tillhörande dagvattenmagasin, Grönytor, Kör-och gångvägar, Parkeringsplatser, Ytterbelysning, Garage, Tvättstuga, Fastighetsförråd och soprum, Centralantennanläggning för radio och tv

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Andersson	Ordförande	2024-05-15
Reijo Hatanpää	Ledamot	2024-05-15
Ann-Sofie Engström	Ledamot	2024-05-15
Pierre Johannesson	Ledamot	2023-08-29
Kim Johannesson	Ledamot	2023-05-09
Danny Lundell	Ledamot	2023-08-29
Annika Nordström	HSB Ledamot	2024-01-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pierre Johannesson, Kim Johannesson och Danny Lundell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Sofie Engström, Daniel Andersson och Danny Lundell.

Revisorer har varit: Patrik Hallgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bo Larsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Ombud i Tallens Samfällighetsförening

Ombud för bostadsrättsföreningen vid samfällighetens årsmöte har varit Ann-Sofie Engström och Danny Lundell.

Styrelseledamöter i Tallens Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen har utsett följande styrelseledamöter och suppleanter i Tallens Samfällighetsförening:

Lena Stigh, ledamot

Barbro Ottosson, ledamot

Ombud i Tallbackens Samfällighetsförening

Ombud för bostadsrättsföreningen vid samfällighetens årsmöte har varit Ann-Sofie Engström och Danny Lundell.

Styrelseledamöter i Tallbackens Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen har utsett följande styrelseledamöter och suppleanter i Tallbackens Samfällighetsförening:

Lena Stigh, ledamot (i tur att avgå)

Fatima Monberg, ledamot

Gunilla Skibniewski, ledamot

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Föreningen har en aktuell 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 den 2024-06-15 samt löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Rengöring av samtliga ventilationskanaler.
2015	Anslutning till Finspångs stadsnät, FINET.
2016	Målning av fasader och takvätt.
2017-2019	Översyn och byte av rötskadad panel.
2019-2021	Byte av fönster och takkupor.
2022-2023	Byte av rötskadad panel, byte av trasiga takpannor och rötskadad läkt. Cirka 600 000kr i vattenskador. främst Hallonstigen 67 & Hallonstigen 21
2024	Vi har fortsatt att byta ut rötskadad panel i området. På vissa hus har hela gavlar ersatts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen är i kontakt med olika entreprenörer för att redan under 2025 påbörja målning eller, vid behov, ersättning av vissa tak, beroende på takens skick.

Vindskivor och vindskiveplåtar kommer att bytas ut under takrenoveringen.

Även takpappen på våra redskapsbodas har passerat sin livslängd och behöver bytas, då det har börjat läcka in vatten i allt fler bodar. Styrelsen undersöker möjligheten att inkludera detta i den pågående takrenoveringen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	175	230	238	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 392	2 453	2 514	2 574	2 635
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 392	2 453	2 514	2 574	2 635
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	623	579	562	562	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	628	588	568	570	0
Nettoomsättning, tkr	6 733	6 259	6 078	6 077	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	167	-1 385	506	913	1 348
Soliditet, %	34	32	35	34	31

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för 2020.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. *För 2023 och 2024 har resultatet justerats då intäkter/kostnader för försäkringsärenden är jämförelsestörande poster.*

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 129 900	0	0	2 129 900
Underhållsfond, kr	2 287 311	0	-40 466	2 246 845
S:a bundet eget kapital, kr	4 417 211	0	-40 466	4 376 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 681 106	-1 384 760	40 466	9 336 813
Årets resultat, kr	-1 384 760	1 384 760	166 532	166 532
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 296 346	0	206 998	9 503 345
S:a eget kapital, kr	13 713 557	0	166 532	13 880 090

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 501 000 kr samt ianspråktagande skett med 541 466 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	9 296 347
Årets resultat, kr	166 532
Reservation till underhållsfond, kr	-501 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	541 466
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 503 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 503 345

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 733 344	6 259 476
Övriga rörelseintäkter	3	50 389	93 171
Summa rörelseintäkter		6 783 733	6 352 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 479 277	-3 950 680
Övriga externa kostnader	5	-297 943	-291 916
Underhåll enligt plan	6	-541 466	-1 407 988
Personalkostnader och arvoden	7	-125 033	-131 318
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 222 207	-1 222 207
Summa rörelsekostnader		-5 665 928	-7 004 110
Rörelseresultat		1 117 805	-651 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 572	88 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 043 845	-821 614
Summa finansiella poster		-951 273	-733 297
Resultat efter finansiella poster		166 532	-1 384 760
Årets resultat		166 532	-1 384 760

Tilläggsupplysning

Årets resultat	166 532	-1 384 760
Reservering till fond yttre underhåll	-501 000	-426 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	541 466	1 407 988
Överskott	206 999	-402 772

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 937 727	37 159 934
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 937 727	37 159 934
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 938 227	37 160 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 553	10 758
Övriga fordringar		62 164	0
Aktuell skattefordran		0	5 070
Avräkningskonto HSB Östra		1 502 175	1 212 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	692 174	687 191
Summa kortfristiga fordringar		2 258 066	1 915 379
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 000 000	3 400 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 400 000
Summa omsättningstillgångar		5 258 066	5 315 379
SUMMA TILLGÅNGAR		41 196 293	42 475 813

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 129 900	2 129 900
Fond för yttre underhåll		2 246 845	2 287 311
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 376 745	4 417 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 336 813	10 681 106
Årets resultat		166 532	-1 384 760
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 503 345	9 296 347
Summa eget kapital		13 880 090	13 713 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	25 188 941	0
Summa långfristiga skulder		25 188 941	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	655 440	26 499 821
Leverantörsskulder		752 190	1 547 747
Aktuella skatteskulder		28 393	0
Övriga skulder	15	71 332	75 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	619 907	639 612
Summa kortfristiga skulder		2 127 262	28 762 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 196 293	42 475 813

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	166 532	-1 384 760
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 222 207	1 222 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 388 740	-162 552
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 872	83 596
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-790 612	1 047 590
Kassaflöde från löpande verksamhet	545 255	968 633
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-655 440	-655 440
Årets kassaflöde	-110 185	313 193
Likvida medel vid årets början	4 612 360	4 299 167
Likvida medel vid årets slut	4 502 175	4 612 360

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 36 767 319 kr.

2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	6 732 924	6 258 996
Påminnelseavgift	420	480
Summa nettoomsättning	6 733 344	6 259 476

3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	12 848	15 102
Bonus	0	7 080
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	33 421	13 906
Ersättning från försäkringsbolag	4 120	57 083
Övriga rörelseintäkter	50 389	93 171

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	619	0
Reparation försäkringsärende	167 836	696 806
Löpande underhåll	405 972	388 189
Försäkringar	176 808	171 675
Tomträttsavgäld	392 200	392 200
Fastighetsskötsel	13 055	12 488
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	642 787	609 322
Samfällighetsavgift	1 680 000	1 680 000
Summa driftskostnader	3 479 277	3 950 680
5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	19 450	12 181
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	181 081	172 936
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	5 458	0
Övriga förvaltningskostnader	27 506	34 507
Konsultarvoden	0	10 443
Medlemsavgift HSB	39 080	39 080
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 169	2 457
Personalkostnader - möten	1 979	0
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	0	5 210
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 174	15 102
Underhållsplan	7 048	0
Summa övriga externa kostnader	297 943	291 916
6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	541 466	1 407 988
Summa underhåll enligt plan	541 466	1 407 988
7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	92 400	100 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	1 246	0
Sociala avgifter	28 887	28 818
Summa personalkostnader och arvoden	125 033	131 318

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 275 387	63 275 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 275 387	63 275 387
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 115 453	-24 893 246
Årets avskrivningar	-1 222 207	-1 222 207
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 337 660	-26 115 453
Utgående redovisat värde	35 937 727	37 159 934
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 824 000	60 025 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 881 000	21 218 000
Totalt taxeringsvärde	85 705 000	81 243 000
Fastighetsbeteckning: Nyhem 2:138 m.fl.		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	945 000	945 000
Utgående anskaffningsvärde	945 000	945 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-945 000	-945 000
Utgående avskrivning enligt plan	-945 000	-945 000
Utgående redovisat värde	0	0
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 500	2 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	689 674	684 358
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	692 174	687 191
12 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB	3 000 000	3 400 000
Summa kortfristiga placeringar	3 000 000	3 400 000

13 Skulder till kreditinstitut

2024-12-31

2023-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	3,09	2025-03-04	912 353	934 469
Stadshypotek AB	3,04	2025-12-02	1 665 220	1 708 756
Stadshypotek AB	3,09	2025-03-03	2 232 066	2 286 178
Stadshypotek AB	3,09	2025-03-03	2 885 282	2 955 226
Stadshypotek AB	3,04	2025-12-02	2 865 546	2 940 462
Stadshypotek AB	3,03	2025-12-05	3 258 657	3 343 849
Stadshypotek AB	3,03	2025-12-05	3 419 304	3 508 696
Stadshypotek AB	3,05	2025-12-01	4 000 376	4 104 960
Stadshypotek AB	3,09	2025-03-31	4 605 577	4 717 225
			25 844 381	26 499 821
Nästa års amortering beräknas uppgå till			655 440	655 440
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			25 188 941	25 844 381
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 621 760	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			22 567 181	

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	48 323 000	48 323 000
Summa ställda säkerheter	48 323 000	48 323 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2024-12-31

2023-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	655 440	655 440
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	25 188 941	25 844 381
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 844 381	26 499 821

15 Övriga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Personalens källskatt	23 053	30 000
Lagstadgade sociala avgifter	22 829	28 026
Övriga kortfristiga skulder	8 400	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 050	17 050
Summa övriga kortfristiga skulder	71 332	75 076

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	17 050	17 050
Utgående värde	17 050	17 050

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	19 300	2 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	6 064	792
Upplupna räntekostnader	51 135	66 936
Förutbetalda hyror och avgifter	526 027	548 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 381	15 837
Avtalsplacerade inbetalningar	0	5 309
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	619 907	639 612

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Daniel Andersson

Ann-Sofie Engström

Annika Nordström

Pierre Johannesson

Danny Lundell

Kim Johannesson

Reijo Hatanpää

Vår revisionsberättelse har lämnats

Patrik Hallgren

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Finspång , org.nr. 716402-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Finspång för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Finspång för räkenskapsåret 2024 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. Revisor 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Hallgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DANIEL ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 12:16:22



PIERRE JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:10:34



ANNIKA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:30:21



ANN-SOFIE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:18:43



REIJO HATANPÄÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 15:16:54



DANNY LUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 12:08:32



KIM JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:17:42



PATRIK HALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 10:05:13



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 13:50:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PATRIK HALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 10:06:27



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 13:49:25



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.