



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 246 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 244 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 2 332 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 0 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Ja	 <b>Årsavgift</b> 626 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Tallen i Finspång

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
246 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  
244 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  
2 332 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  
626 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 2025

### 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 2025-09-25.

### 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 803
<b>Totalt 105 objekt</b>		<b>10 803</b>

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.	T.o.m.
Danny Lundell	Ordförande	2025-05-12	
Annika Nordström	HSB Ledamot	2024-01-18	
Jessica Johannesson	Ledamot	2025-05-12	
Ann-Sofie Engström	Ledamot	2024-05-15	
Maria Strannelid	Ledamot	2025-05-12	
Oliver Andersson	Ledamot	2025-05-12	2025-10-13
Nicklas Gabrielsson	Ledamot	2025-10-13	
Daniel Andersson	Ledamot	2024-05-15	2025-10-13
Dennis Sandén	Ledamot	2025-10-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Sofie Engström, Nicklas Gabrielsson och Dennis Sandén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Sofie Engström, Maria Strannelid 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: Tobias Leiti (sammanställande), 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 (i tur att avgå)  
Barbro Ottosson, ledamot (i tur att avgå)

### 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  
Fatima Monberg, ledamot (i tur att avgå)  
Gunilla Skibniewski, ledamot (i tur att avgå)

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13.

Ärendet på extrastämman var att besluta om fyllnadsval för två ledamöter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Vi har haft löpande underhållsarbete på bostäderna och har bytt ut rötskadad panel, hängrännor, fläktar, ytterdörrar och pannor.

Vi har även haft större utgifter på vattenskador i ett antal lägenheter.

### 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 har tagit beslut om att taktvätt och målning ska påbörjas under 2026. Vindskivor och vindskiveplåtar kommer att bytas ut i samband med taktvätten och målningen. Även takpappen på våra redskapsbodas har passerat sin livslängd och behöver bytas, då det har börjat läcka in vatten i allt fler bodar. Styrelsen planerar för att en takrenovering påbörjas under 2026.

**Medlemsinformation**

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 22 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	194	175	230	238
Skuldsättning, kr/kvm	2 332	2 392	2 453	2 514	2 574
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 332	2 392	2 453	2 514	2 574
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	626	623	579	562	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	644	628	588	568	570
Nettoomsättning, tkr	6 794	6 733	6 259	6 078	6 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	802	167	-1 385	506	913
Soliditet, %	36	34	32	35	34

Definitionerna till nyckeltalen återfinns not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 129 900	0	0	2 129 900
Underhållsfond, kr	2 246 845	0	430 304	2 677 149
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 376 745</b>	<b>0</b>	<b>430 304</b>	<b>4 807 049</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 336 813	166 532	-430 304	9 073 041
Årets resultat, kr	166 532	-166 532	802 462	802 462
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 503 345</b>	<b>0</b>	<b>372 158</b>	<b>9 875 503</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 880 090</b>	<b>0</b>	<b>802 462</b>	<b>14 682 552</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 709 000 kr samt ianspråktagande skett med 278 696 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	9 503 345
Årets resultat, kr	802 462
Reservation till underhållsfond, kr	-709 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	278 696
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 875 503</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>9 875 503</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 794 214	6 746 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 550	37 541
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 958 764</b>	<b>6 783 733</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 034 702	-4 214 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 251	-102 379
Personalkostnader	Not 6	-134 583	-127 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 222 207	-1 222 207
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 529 744</b>	<b>-5 665 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 429 020</b>	<b>1 117 805</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 985	92 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 543	-1 043 845
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-626 558</b>	<b>-951 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>802 462</b>	<b>166 532</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>802 462</b>	<b>166 532</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>802 462</b>	<b>166 532</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	34 715 520	35 937 727
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	15 925	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 731 444</b>	<b>35 937 727</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**34 731 944 35 938 227**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 733	1 553
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 735 519	1 564 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	694 197	692 174
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 435 449</b>	<b>2 258 066</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 600 000	3 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>3 600 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 035 449 5 258 066**

### Summa Tillgångar

**40 767 393 41 196 293**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 129 900	2 129 900
Fond för yttre underhåll	2 677 149	2 246 845
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 807 049</b>	<b>4 376 745</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 073 041	9 336 813
Årets resultat	802 462	166 532
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>9 875 503</b>	<b>9 503 345</b>

### Summa Eget kapital

**14 682 552** **13 880 090**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 413 863	25 188 941
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 413 863</b>	<b>25 188 941</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 775 078	655 440
Leverantörsskulder		209 296	752 190
Skatteskulder		28 393	28 393
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	39 512	71 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	618 699	619 907
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 670 978</b>	<b>2 127 262</b>

### Summa Skulder

**26 084 841** **27 316 203**

### Summa Eget kapital och skulder

**40 767 393** **41 196 293**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 429 020	1 117 805
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 222 207	1 222 207
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 222 207</b>	<b>1 222 207</b>
Erhållen ränta	95 485	92 905
Erlagd ränta	-726 332	-1 059 646
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 020 380</b>	<b>1 373 272</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37 124	-53 205
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-569 133	-774 811
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-606 257</b>	<b>-828 016</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 414 123</b>	<b>545 255</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 925	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 925</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-655 440	-655 440
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-655 440</b>	<b>-655 440</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>742 758</b>	<b>-110 185</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 502 175</b>	<b>4 612 360</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 244 934</b>	<b>4 502 175</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	36 767 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter. *För 2025 har resultatet justerats då kostnader och intäkter för försäkringsärendet är en jämförelsestörande post.*

**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.

*Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med föregående års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.*

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 759 552	6 732 924
	Övriga primära intäkter	34 662	13 268
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 794 214</b>	<b>6 746 192</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 794 214</b>	<b>6 746 192</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	120 386	4 120
	Övriga sekundära intäkter	44 164	33 421
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>164 550</b>	<b>37 541</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 893 305	-1 887 260
	Reparationer	-171 620	-405 972
	Planerat underhåll	-278 696	-541 466
	Försäkringsskador	-473 971	-167 836
	Fastighetsförsäkring	-182 124	-176 808
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-642 787	-642 787
	Tomträttsavgäld	-392 200	-392 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 034 702</b>	<b>-4 214 329</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 259	0
	Administrationskostnader	-33 613	-15 174
	Extern revision	-15 419	-19 450
	Konsultkostnader	-10 688	0
	Medlemsavgifter	-47 835	-39 080
	Övriga förvaltningskostnader	-28 438	-28 675
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-138 251</b>	<b>-102 379</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 400	-92 400
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-5 500	-1 246
	Sociala avgifter	-29 948	-28 887
	Övriga personalkostnader	-6 235	-1 979
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-134 583</b>	<b>-127 012</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 275 387	63 275 387
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>63 275 387</b>	<b>63 275 387</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 337 660	-26 115 453
	Årets avskrivningar	-1 222 207	-1 222 207
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-28 559 867</b>	<b>-27 337 660</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>34 715 520</b>	<b>35 937 727</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 824 000	60 824 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 881 000	24 881 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>85 705 000</b>	<b>85 705 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 323 000	48 323 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>48 323 000</b>	<b>48 323 000</b>
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar tvätt och målning av tak	15 925	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>15 925</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 644 934	1 502 175
	Övriga fordringar	90 585	62 164
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 735 519</b>	<b>1 564 339</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	2 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	694 197	689 674
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>694 197</b>	<b>692 174</b>
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 600 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>3 600 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,95%	2028-12-01	2 790 630	74 916
Stadshypotek AB	3,07%	2029-12-01	3 329 912	89 392
Stadshypotek AB	2,41%	2026-03-03	2 177 954	54 112
Stadshypotek AB	2,43%	2026-03-04	890 237	22 116
Stadshypotek AB	2,41%	2026-03-03	2 815 338	69 944
Stadshypotek AB	2,34%	2026-03-31	4 493 929	111 648
Stadshypotek AB	2,89%	2028-12-01	3 895 792	104 584
Stadshypotek AB	2,95%	2028-12-01	1 621 684	43 536
Stadshypotek AB	3,07%	2029-12-01	3 173 465	85 192
			<b>25 188 941</b>	<b>655 440</b>

Långfristig del	14 413 863
Nästa års amortering av långfristig skuld	397 620
Lån som ska konverteras inom ett år	10 377 458
Kortfristig del	10 775 078
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	655 440
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 621 760
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,74%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,95%	2028-12-01	2 790 630	74 916
Stadshypotek AB	3,07%	2029-12-01	3 329 912	89 392
Stadshypotek AB	2,41%	2026-03-03	2 177 954	54 112
Stadshypotek AB	2,43%	2026-03-04	890 237	22 116
Stadshypotek AB	2,41%	2026-03-03	2 815 338	69 944
Stadshypotek AB	2,34%	2026-03-31	4 493 929	111 648
Stadshypotek AB	2,89%	2028-12-01	3 895 792	104 584
Stadshypotek AB	2,95%	2028-12-01	1 621 684	43 536
Stadshypotek AB	3,07%	2029-12-01	3 173 465	85 192
			<b>25 188 941</b>	<b>655 440</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	397 620
Lån som ska konverteras inom ett år	10 377 458
Kortfristig del	10 775 078

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	45 882
	Inre fond	17 050	17 050
	Övriga kortfristiga skulder	22 462	8 400
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>39 512</b>	<b>71 332</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	557 553	526 027
	Upplupna räntekostnader	44 346	51 135
	Övriga upplupna kostnader	16 800	42 745
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>618 699</b>	<b>619 907</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.  
*Årsredovisningen har beslutats 2026-02-27.*

# 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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Hallgren  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tallen i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Danny Lundell**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 09:02:18



**Annika Nordström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 08:54:06



**Ann-Sofie Engström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 09:17:10



**Maria Strannelid**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 10:30:33



**Nicklas Gabrielsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 11:19:25



**Dennis Sandén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 10:55:08



**Jessica Johannesson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 08:56:26



**Patrik Hallgren**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 20:33:57



**Sara Lundkvist**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:36:08



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-01 kl. 20:31:44



**Sara Lundkvist**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:27:36



# 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.