



Årsredovisning 2025

HSB:s Bostadsrättsförening Tallen i Skellefteå

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Tallen i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 716415-2931 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tallkronan 1	1984-12-03	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-01.

Föreningen ingår i Samordningen Anderstorp Ek fö, som tillhandahåller vaktmästartjänster samt annan förenlig verksamhet.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 770
30	p-platser	0
Totalt 126 objekt		8 770

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 41 st 3 rok, 36 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roger Burström	Ordförande	2021-06-28	2025-05-22
Therese Jakobsson Lindqvist	Ordförande	2025-05-22	
Therese Jakobsson Lindqvist	Ledamot	2020-06-02	
Kurt Lundmark	Ledamot	2022-06-13	
Kjell Åke Johansson	Ledamot	2020-06-02	
Carola Eliasson-Åström	Ledamot	2019-08-05	2025-05-22
Rolf Andersson	Ledamot	2018-09-06	
Marika Segerstedt Holmgren	Ledamot	2022-06-13	
Maria Lindahl	Ledamot	2022-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marika Segerstedt samt Maria Lindahl.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Lundmark, Roger Burström, Marika Segerstedt Holmgren, Maria Lindahl och Therese Jakobsson Lindqvist.

Revisorer har varit: Göran Hallberg med Eva Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Conny Ohlsson (sammankallande), Iyad Alkadi samt Sofie Ågren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-10.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Elbilsladdare, ny fiber
2021	Fönsterbyte
2020	Ombyggnad av vissa lekplatser och renovering och asfaltering av vissa ytor
2019	Renovering av bastu i kvartersgård
2018	Brandskyddsåtgärder, målning och byte av låssystem
2016	Ny ventilation, markarbeten, nya lås på garage och nya dörrar till soprum och kvartersgård
2014	Färdigställning av målning
2013	Målning halva fastighetsbeståndet, markarbeten och ny belysning i soprummen
2012	Ny utomhusbelysning och renovering av kvartersgård
2011	Garageportar med fjärröppnare
2010	Fjärrvärme

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

Årtal	Åtgärd
2026	Exteriör belysning på stolpe och garage, byte till LED, Byte av belysning samt fläktar i samtliga soprum, Rengöring/blästring av betonggolv, OVK besiktning
2028	Påbörja Målning av fasad/träpanel
2029	Målning träplank
2030	Byte av tak samt byte av takdetaljer och takräcke samt hängrännor och stuprör

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	259	260	275	324	333
Skuldsättning, kr/kvm	3 712	3 971	4 082	4 203	4 321
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 712	3 971	4 082	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	24	16	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	732	718	711	704	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	99	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	754	734	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 604	6 439	6 325	6 274	6 174
Resultat efter finansiella poster, tkr	319	755	1 188	10 265	829
Soliditet, %	41	40	36	36	22

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 189 773	0	0	2 189 773
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	2 189 773	0	0	2 189 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 543 404	755 189	0	21 298 593
Årets resultat, kr	755 189	-755 189	319 095	319 095
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 298 593	0	319 095	21 617 688
S:a eget kapital, kr	23 488 366	0	319 095	23 807 461

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 418 000 kr samt ianspråktagande skett med 418 000 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	21 298 593
Årets resultat, kr	319 095
Reservation till underhållsfond, kr	-418 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	418 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 617 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 617 688

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 604 050	6 438 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 191	195
Summa Rörelseintäkter		6 609 240	6 439 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 793 105	-3 173 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 132	-159 450
Personalkostnader	Not 6	-266 497	-230 534
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 275 328	-1 272 823
Summa Rörelsekostnader		-5 426 063	-4 835 835
Rörelseresultat		1 183 178	1 603 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 778	3 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-911 860	-851 877
Summa Finansiella poster		-864 082	-848 031
Resultat efter finansiella poster		319 095	755 189
Resultat före skatt		319 095	755 189
Årets resultat		319 095	755 189

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	52 028 387	53 303 715
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 028 387	53 303 715

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	81 844	81 844
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		81 844	81 844

Summa Anläggningstillgångar		52 110 231	53 385 559
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	250	2 134
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 172 171	3 851 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	190 919	181 115
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 363 340	4 035 247

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 045 458	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 045 458	2 000 000

Summa Omsättningstillgångar		5 408 798	6 035 247
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		57 519 029	59 420 806
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	2 189 773	2 189 773
Fond för yttre underhåll	Not 17	0	0
Summa Bundet eget kapital		2 189 773	2 189 773

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		21 298 593	20 543 404
Årets resultat		319 095	755 189
Summa Fritt eget kapital		21 617 688	21 298 593

Summa Eget kapital

23 807 461 23 488 366

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 009 708	16 657 452
Summa Långfristiga skulder		22 009 708	16 657 452

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 548 864	18 172 040
Leverantörsskulder	Not 19	111 048	174 819
Skatteskulder	Not 20	241 219	143 641
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	69 485	103 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	731 243	680 534
Summa Kortfristiga skulder		11 701 860	19 274 988

Summa Skulder

33 711 568 35 932 440

Summa Eget kapital och skulder

57 519 029 59 420 806

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 183 178	1 603 220
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 275 328	1 272 823
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 275 328	1 272 823
Erhållen ränta	47 778	3 846
Erlagd ränta	-889 299	-854 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 616 984	2 025 151
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-46 782	1 602 958
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	27 487	-2 769 451
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-19 295	-1 166 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 597 690	858 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-97 751
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-97 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 270 920	-962 696
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 270 920	-962 696
Årets kassaflöde	-673 231	-201 790
Likvida medel vid årets början	5 758 106	5 959 895
Likvida medel vid årets slut	5 084 875	5 758 106

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	34 163 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 422 780	6 296 948
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 089	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	85 500	83 925
	Hyror förbrukningsbaserad	45 166	21 679
	Övriga primära intäkter	61 340	45 224
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 615 875	6 447 776
	Hysesbortfall	-11 825	-8 916
	<i>Summa</i>	-11 825	-8 916
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 604 050	6 438 860

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, tv samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 191	195
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 191	195

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-998 341	-937 616
	Snö och halk-bekämpning	-28 063	0
	Reparationer	-331 970	-307 412
	Planerat underhåll	-678 630	-248 795
	Försäkringsskador	0	-60 929
	El	-129 688	-119 278
	Uppvärmning	-27 528	-22 190
	Vatten	-50 568	1 710
	Sophämtning	-337 410	-284 446
	Fastighetsförsäkring	-205 988	-189 086
	Kabel-TV och bredband	-366 901	-366 969
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-638 018	-638 018
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 793 105	-3 173 028

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 186	-17 281
	Administrationskostnader	-16 585	-55 083
	Extern revision	-17 125	-18 625
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-9 141	-16 966
	Övriga förvaltningskostnader	-2 296	-18 696
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 132	-159 450
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 425	0
	Revisionsarvode	-6 800	-6 800
	Övriga arvoden	-122 100	-172 775
	Löner och övriga ersättningar	-10 200	-14 600
	Sociala avgifter	-39 972	-36 359
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-266 497	-230 534
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 275 328	-1 272 823
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 275 328	-1 272 823
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	45 458	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 320	3 846
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 778	3 846

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-911 884	-851 877
	Övriga räntekostnader	24	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-911 860	-851 877
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 985 069	72 887 317
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 127 100	1 127 100
	Årets investeringar	0	97 751
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	74 112 169	74 112 169
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 808 453	-19 535 631
	Årets avskrivningar	-1 275 328	-1 272 823
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 083 781	-20 808 453
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 028 387	53 303 715
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 213 000	55 213 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 856 000	29 856 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	85 069 000	85 069 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 122 000	61 122 000
	Varav i eget förvar	-15 822 000	-15 822 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 300 000	45 300 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	81 844	81 844
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	81 844	81 844

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	250	2 134
	<i>Summa Kundfordringar</i>	250	2 134
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 039 417	3 758 106
	Övriga fordringar	132 754	93 892
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 172 171	3 851 998
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 919	181 115
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	190 919	181 115
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	2 045 458	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 045 458	2 000 000
Not 16	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	2 189 773	2 189 773
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	2 189 773	2 189 773
Not 17	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	0	0
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	0	0

Not 18 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 759-8980	3,08%	2030-10-30	4 299 454	80 116
Stadshypotek 759-8980	3,09%	2029-07-30	9 125 502	131 336
Stadshypotek 759-8980	2,75%	2026-01-30	2 587 932	70 744
Stadshypotek 759-8980	4,44%	2028-10-30	4 168 430	78 976
Stadshypotek 759-8980	4,30%	2027-07-30	4 762 150	55 400
Stadshypotek 759-8980	1,28%	2026-12-01	3 415 104	38 808
Stadshypotek 759-8980	1,38%	2026-10-30	4 200 000	200 000
			32 558 572	655 380

Långfristig del	22 009 708
Nästa års amortering av långfristig skuld	345 828
Lån som ska konverteras inom ett år	10 203 036
Kortfristig del	10 548 864
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	655 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 621 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	111 048	174 819
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	111 048	174 819

Not 20 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	241 219	143 641
<i>Summa Skatteskulder</i>	241 219	143 641

Not 21 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 942	-395
Källskatt	57 332	61 086
Övriga kortfristiga skulder	6 211	43 263
<i>Summa Övriga skulder</i>	69 485	103 954

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	499 456	485 311
	Upplupna räntekostnader	154 254	131 693
	Övriga upplupna kostnader	77 533	63 530
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	731 243	680 534

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Tallen i Skellefteå, org.nr. 716415-2931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Tallen i Skellefteå 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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:s Bostadsrättsförening Tallen i Skellefteå 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Hallberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Tallen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Therese Jakobsson Lindqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:35:46



Marika Segerstedt Holmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 06:18:00



Rolf Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 21:10:08



Maria Lindahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:48:25



Kurt Lundmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:37:38



Kjell Åke Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:40:06



Göran Hallberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:33:05



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:40:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Tallen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Hallberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 11:13:18



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:39:31



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.