



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tallbacken i Sävsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö med säte i Sävsjö org.nr. 727500-0524 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sävsjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tallbacken 5	1956-10-10	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
72	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 516
28	Garageplatser	459
1	P-platser	0
Totalt 101 objekt		4 975

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kathe Lindberg	Ordförande	2024-06-19
Laila Fransson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2023-06-07
Katrina Svensson	Ledamot	2019-05-27
Christer Askevik	Ledamot	2024-06-19
Eivor Gerda Monica Svensson	Ledamot	2008-06-04
Mirsa Fetahovic	Ledamot	2024-06-19
Ariana Berisha Statovci	Ledamot	2024-06-19
Magnus Ivarsson	Suppleant	2024-06-19
Nedzad Sacic	Suppleant	2024-06-19
Robin Strömqvist	Suppleant	2024-06-19
Agnesa Berisha	Suppleant	2024-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kathe Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katrina Svensson, Kathe Lindberg och Christer Askevik.

Revisorer har varit: Sirpa Lehtonen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kathe Lindberg, Katrina Svensson, Christer Askevik, Mirsa Fethahovic, Eivor Svensson och Ariana Berisha, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,8%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Inklädnad av skorsstenar med plåt
2017	Inglasade balkonger
2017	Utökat parkeringsplatser
2018	Byte av lägenhetsdörrar
2019	Byte av kulvert mellan husen
2019	Byte av regelventiler och termostater
2020	Byte av tvättmaskiner
2021	Byte av torktummlate
2023	Byte av torktummlare
2023	Installation av kodlås på entréer
2024	Byte av garageportar
2025	Fasadrenovering
2025	Relining Garage

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

Föreningen följer upprättad underhållsplan.

Planerar för fasadrevonering och målning av trapphus.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Övrigt:

Föreningen innehar kabel-TV (Telenor) i samtliga lägenheter.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	229	252	234	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 168	1 426	1 637	1 698	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 388	1 426	1 637	1 698	0
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	226	205	204	211	0
Årsavgifter, kr/kvm	799	692	748	733	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	731	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 635	3 458	3 415	3 357	3 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	339	472	602	480	636
Soliditet, %	43	0	0	0	0

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

Sparande: (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.

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. El ingår ej i årsavgiften .

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	120 400	0	0	120 400
Underhållsfond, kr	5 337 434	0	268 341	5 605 775
S:a bundet eget kapital, kr	5 457 834	0	268 341	5 726 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 333 695	472 417	-268 341	3 537 771
Årets resultat, kr	472 417	-472 417	338 736	338 736
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 806 112	0	70 395	3 876 507
S:a eget kapital, kr	9 263 946	0	338 736	9 602 682

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 659 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 806 112
Årets resultat, kr	338 736
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 144 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 659
Balanseras i ny räkning, kr	3 876 507

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 635 456	3 457 694
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 635 456	3 457 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 804 934	-1 565 860
Underhåll enligt plan	Not 4	-48 659	-143 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 554	-227 587
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-508 814	-521 047
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-549 018	-522 274
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 168 979	-2 980 065
RÖRELSERESULTAT		466 477	477 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58 151	154 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 442	-159 852
Övriga finansiella poster	Not 8	-450	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-127 741	-5 213
ÅRETS RESULTAT		338 736	472 417



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 554 112	12 418 740
Inventarier och installationer	Not 10	6 583	23 864
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 866 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 427 096	12 442 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 427 596	12 443 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		97 234	41 108
Avräkningskonto HSB		4 227 960	1 682 871
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	280 409	300 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	198 153	213 550
Summa kortfristiga fordringar		4 803 756	2 237 609
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	2 900 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 900 000
Kassa och bank			
Bank	Not 16	113 717	57 458
Summa kassa och bank		113 717	57 458
Summa omsättningstillgångar		4 917 473	5 195 068
SUMMA TILLGÅNGAR		22 345 069	17 638 172

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	120 400	120 400
Fond för yttre underhåll	5 605 775	5 337 434
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 726 175	5 457 834
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 537 771	3 333 695
Årets resultat	338 736	472 417
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 876 507	3 806 112
Summa eget kapital	9 602 682	9 263 946
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 812 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 793 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		6 971 250
Medlemmarnas inre fond	Not 18	559 551
Leverantörsskulder		779 215
Aktuell skatteskuld	Not 19	83 002
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	34 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	502 695
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 929 888
Summa skulder	12 742 388	8 374 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 345 069	17 638 172

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	466 477	477 630
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	549 018	522 274
	1 015 495	999 904
Erhållen ränta	58 151	154 639
Erlagd ränta	-179 788	-161 227
Övriga poster	-450	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	893 408	993 316
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 058	-316 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	672 507	-26 697
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 544 858	650 289
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 533 509	-3 124 094
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-5 533 509	-3 124 094
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 690 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	3 690 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-298 652	-2 773 805
Likvida medel vid årets början	4 640 329	5 804 587
Likvida medel vid årets slut	4 341 677	3 030 782
	-298 652	-2 773 805

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med årets årsredovisning för vissa poster.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 610 284	3 444 732
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	60
Hysesintäkt garage och bilplatser	85 122	84 989
Avsatt till inre fond	-86 628	-86 628
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 434	11 047
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 244	3 494
	3 635 456	3 457 694

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-135 706	-45 007
El	-96 745	-81 223
Uppvärmning	-700 878	-623 402
Vatten	-327 047	-314 335
Renhållning	-77 936	-77 937
TV, bredband, iptelefoni	-221 315	-225 171
Förvaltningskostnader	-38 706	-19 766
Försäkringar	-93 397	-86 051
Fastighetsskatt	-65 394	-52 899
Övriga driftskostnader	-47 810	-40 069
	-1 804 934	-1 565 860

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-48 659	-143 297
	-48 659	-143 297

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-33 500	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-148 729	-134 250
Kontorsutrustning och -material	0	-1 312
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 630	-15 675
Förbrukningsinventarier	0	-11 932
Medlemsavgifter HSB	-35 121	-27 100
Arrende, hyra, leasing	-24 574	-24 193
	-257 554	-227 587

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Innev.år	Föregå. År
Män	1	1
Arvode till styrelsen	-60 956	-56 450
Löner för anställda	-248 482	-248 639
Övriga personalkostnader	-14 912	-13 718
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-102 948	-105 351
Uttagsskatt	-80 516	-95 889
	-508 814	-521 047

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-531 737	-504 993
Installationer och inventarier	-17 281	-17 281
	-549 018	-522 274

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter Swedbank	-450	0
	-450	0

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 958 846	17 502 680
Årets investering byggnader	667 109	1 551 166
Ingående anskaffningsvärde mark	56 000	56 000
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-95 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 681 955	19 014 846

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 596 106	-6 186 113
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	95 000
Årets avskrivningar byggnader	-531 737	-504 993
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 127 843	-6 596 106

Utgående redovisat värde

12 554 112 12 418 740

Redovisade värden byggnader

12 498 112 12 362 740

Redovisade värden mark

56 000 56 000

Fastighetsbeteckning: Tallbacken 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	17 000 000	4 798 000	21 798 000	17 633 000
		17 000 000	4 798 000	21 798 000	17 633 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	9 600 000	9 600 000
Summa ställda säkerheter	9 600 000	9 600 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	367 400	367 400
Utgående anskaffningsvärden	367 400	367 400

Ingående avskrivningar

-343 536 -326 255

Årets avskrivningar

-17 281 -17 281

Utgående avskrivningar

-360 817 -343 536

Utgående redovisat värde

6 583 23 864

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	36 619
Årets Investering	5 533 509	1 514 547
Omklassificering till Byggnader och mark	-667 109	-1 551 166
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 866 400	0

Pågående nyanläggningar avser fasadrenovering. Projektet beräknas vara klart 2026.

Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

242 953 250 130

Övrig skattefordran

37 456 49 951

280 409	300 081
----------------	----------------

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

198 153 213 550

198 153	213 550
----------------	----------------

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Göta ek för BOLAG			0	2 900 000
			0	2 900 000

Not 16 BANK

Speci vilken bank

113 717 57 458

113 717	57 458
----------------	---------------

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebedring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,14%	2026-12-30	537 500	100 000
Swedbank Hypotek AB		2,51%	2026-10-23	2 318 750	75 000
Swedbank Hypotek AB		1,83%	2032-01-23	1 575 000	50 000
Swedbank Hypotek AB		1,61%	2030-04-25	2 362 500	75 000
Swedbank Hypotek AB		1,92%	2026-05-28	3 990 000	40 000
				10 783 750	340 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 812 500
--	------------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	125 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	6 846 250
-------------------------------------	-----------

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	6 971 250
--	------------------

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
------------------------------------	-------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 360 000
--	-----------

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 083 750
--	-----------

Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej
------------------------------------	-----

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	502 278	442 293
Avsättning	86 628	86 628
Uttag	-29 355	-26 642
	559 551	502 278

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	83 002	93 425
	83 002	93 425
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	13 521	13 322
Arbetsgivaravgifter	13 302	12 852
Övriga kortfristiga skulder	7 352	0
	34 175	26 174
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	29 622	30 755
Upplupen semesterskuld	10 997	0
Upplupna sociala avgifter	12 762	9 663
Upplupna räntekostnader	32 139	26 485
Förutbetalda årsavgifter och hyror	286 628	291 569
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 548	114 365
	502 695	472 837

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-12
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ariana Berisha Statovci

Christer Askevik

Eivor Gerda Monica Svensson

Kathe Lindberg

Katrina Svensson

Laila Fransson

Mirsa Fetahovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sirpa Lehtonen

Malin Johannesson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö, org.nr. 727500-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sävsjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sirpa Lethonen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577864819**

Kathe Lindberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:48:16



Eivor Gerda Monica Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:24:22



Ariana Berisha Statovci

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:54:11



Laila Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:58:11



Mirsa Fetahovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 22:41:30



Christer Askevik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:12:18



Katrina Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:58:53



Sirpa Lehtonen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:27:43



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 09:50:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578021172**

Sirpa Lehtonen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:25:29



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 09:50:18



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.