



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tallen i Skellefteå

MEDLEM I 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 2024

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 2019-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar 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. 2025-08-31.

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	
Åke Vilhelm Vallin	Ledamot	2022-06-13	2024-07-05
Kurt Lundmark	Ledamot	2022-06-13	
Kjell Åke Johansson	Ledamot	2020-06-02	
Carola Eliasson-Åström	Ledamot	2019-08-05	
Rolf Andersson	Ledamot	2018-09-06	
Marika Segerstedt Holmgren	Ledamot	2022-06-13	
Maria Lindahl	Ledamot	2022-06-13	
Therese Lindqvist	Ledamot	2020-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Burström, Carola Eliasson-Åström, Kurt Lundmark och Kjell Åke Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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.

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 fjärröpnare
2010	Fjärrvärme

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

Årtal	Åtgärd
2025	Inga planerade åtgärder
2026	Rengöring/blästring av betonggolv
2027	Byte av dörrar i trä samt byte av takdetaljer och takräcke
2028	OVK besiktning
2029	Målning av träplank

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	260	275	324	333	342
Skuldsättning, kr/kvm	3 971	4 082	4 203	4 321	3 844
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 971	4 082	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	16	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	718	711	704	697	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	734	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 439	6 325	6 274	6 174	6 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	755	1 188	10 265	829	1 224
Soliditet, %	40	36	36	22	23

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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). Detta nyckeltal är lågt på grund av att bostadsrätterna har egna avtal.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 189 773	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	51 305	0	-51 305	0
S:a bundet eget kapital, kr	2 241 078	0	-51 305	2 189 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 303 811	1 188 288	51 305	20 543 404
Årets resultat, kr	1 188 288	-1 188 288	755 189	755 189
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 492 099	0	806 494	21 298 593
S:a eget kapital, kr	22 733 177	0	755 189	23 488 366

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 305 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	20 492 099
Årets resultat, kr	755 189
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 305
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 298 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 298 593

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 438 860	6 325 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195	0
Summa Rörelseintäkter		6 439 055	6 325 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 173 028	-2 868 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 450	-98 504
Personalkostnader	Not 6	-230 534	-287 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 272 823	-1 203 124
Summa Rörelsekostnader		-4 835 835	-4 457 817
Rörelseresultat		1 603 220	1 868 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 846	530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-851 877	-680 388
Summa Finansiella poster		-848 031	-679 858
Resultat efter finansiella poster		755 189	1 188 288
Resultat före skatt		755 189	1 188 288
Årets resultat		755 189	1 188 288



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	53 303 715	54 478 787
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		53 303 715	54 478 787
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	81 844	81 844
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		81 844	81 844
Summa Anläggningstillgångar		53 385 559	54 560 631

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	2 134	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 851 998	6 527 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	181 115	1 312 424
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 035 247	7 839 994
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		6 035 247	7 839 994
Summa Tillgångar		59 420 806	62 400 625

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 189 773	2 189 773
Fond för yttre underhåll	0	51 305
Summa Bundet eget kapital	2 189 773	2 241 078

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	20 543 404	19 303 811
Årets resultat	755 189	1 188 288
Summa Fritt eget kapital	21 298 593	20 492 099

Summa Eget kapital	23 488 366	22 733 177
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 657 452	34 829 492
Summa Långfristiga skulder		16 657 452	34 829 492

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 172 040	962 696
Leverantörsskulder		174 819	2 983 473
Skatteskulder	Not 17	143 640	70 153
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	103 954	11 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	680 534	810 276
Summa Kortfristiga skulder		19 274 988	4 837 956

Summa Skulder		35 932 440	39 667 448
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		59 420 806	62 400 625
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 603 220	1 868 146
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 272 823	1 203 124
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 272 823	1 203 124
Erhållen ränta	3 846	530
Erlagd ränta	-854 738	-637 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 025 151	2 434 800
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 602 958	-1 717 228
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 769 451	2 445 953
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 166 493	728 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 658	3 163 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-97 751	-1 610 971
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 751	-1 610 971
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-962 696	-1 049 936
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-962 696	-1 049 936
Årets kassaflöde	-201 790	502 618
Likvida medel vid årets början	5 959 895	5 457 278
Likvida medel vid årets slut	5 758 106	5 959 895



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 296 948	6 234 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	83 925	80 107
	Hyror förbrukningsbaserad	21 679	2 935
	Övriga primära intäkter	45 224	18 020
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 447 776	6 335 638
	Hyresbortfall	-8 916	-9 675
	<i>Summa</i>	-8 916	-9 675
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 438 860	6 325 963

I årsavgiften ingår årsavgifter bostadsrätter, tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	195	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	195	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-677 070	-666 513
	Snö och halk-bekämpning	0	-375
	Reparationer	-307 412	-360 349
	Planerat underhåll	-248 795	-23 800
	Försäkringsskador	-60 928	-146 684
	EI	-119 278	-103 934
	Uppvärmning	-22 190	-25 761
	Vatten	1 710	-41 967
	Sophämtning	-284 446	-224 866
	Fastighetsförsäkring	-189 086	-172 402
	Kabel-TV och bredband	-366 969	-336 723
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-638 018	-490 823
	Förvaltningsavtalskostnader	-260 546	-258 364
	Övriga driftkostnader	0	-16 038
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 173 028	-2 868 597

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 281	-9 462
	Administrationskostnader	-55 082	-11 174
	Extern revision	-18 625	-25 999
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-16 966	-4 600
	Övriga förvaltningskostnader	-18 696	-14 469
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 450	-98 504
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 800	-5 500
	Övriga arvoden	-172 775	-180 750
	Löner och övriga ersättningar	-14 600	-49 000
	Sociala avgifter	-36 359	-47 708
	Övriga personalkostnader	0	-4 634
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-230 534	-287 592
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 272 823	-1 203 124
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 272 823	-1 203 124
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 846	530
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 846	530
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-851 877	-678 888
	Övriga räntekostnader	0	-1 500
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-851 877	-680 388

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 887 317	71 276 346
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 127 100	1 127 100
	Årets investeringar	97 751	1 610 971
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	74 112 169	74 014 417
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 535 631	-18 332 507
	Årets avskrivningar	-1 272 823	-1 203 124
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 808 453	-19 535 631
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 303 715	54 478 787
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 213 000	48 739 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 856 000	16 704 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	85 069 000	65 443 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	81 344	81 344
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	81 844	81 844
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	2 134	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	2 134	0
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 758 106	5 959 895
	Övriga fordringar	93 892	567 675
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 851 998	6 527 570

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	134 197	121 997
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 918	1 190 427
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 115	1 312 424

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,9%	2025-10-30	1 466 516	16 476
Stadshypotek	0,91%	2025-07-30	4 817 390	55 400
Stadshypotek	0,79%	2025-07-30	4 439 448	75 936
Stadshypotek	1,38%	2026-10-30	4 400 000	200 000
Stadshypotek	1,28%	2026-12-01	3 453 912	38 808
Stadshypotek	2,62%	2025-04-30	2 658 676	70 744
Stadshypotek	3,98%	2025-10-30	4 379 570	80 116
Stadshypotek	4,3%	2027-07-30	4 817 550	55 400
Stgadshypotek	4,44%	2028-10-30	4 396 430	116 232
			34 829 492	709 112

Långfristig del	16 657 452
Nästa års amortering av långfristig skuld	410 440
Lån som ska konverteras inom ett år	17 761 600
Kortfristig del	18 172 040
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	709 112
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 836 448
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	143 640	70 153
Summa Skatteskulder	143 640	70 153

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-395	1 470
	Källskatt	61 086	3 820
	Övriga kortfristiga skulder	43 263	6 068
	<i>Summa Övriga skulder</i>	103 954	11 358
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	485 311	441 573
	Upplupna räntekostnader	131 693	134 554
	Övriga upplupna kostnader	63 530	234 149
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	680 534	810 276

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 Brf Tallen i Skellefteå, org.nr. 716415-2931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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, 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 Skellefteå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Hallberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROGER BURSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:35:42



THERESE LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:20:13



MARIKA SEGERSTEDT HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:17:57



ROLF ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:27:29



MARIA LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:46:05



KURT LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:57:08



CAROLA ELIASSON-ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:20:39



KJELL ÅKE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:01:39



GÖRAN HALLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:45:51



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:50:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖRAN HALLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:47:39



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:49:49



HSB – där möjligheterna bor

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.