



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tallen i Örebro

 Sparande 261 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 656 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 252 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 117 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
261 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ingen investeringsplan finns endast underhållspan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 656 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
252 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 117 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tallen i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
175 Tallen 35	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	10
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 385
17	p-platser	0
Totalt 72 objekt		2 395

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 24 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Törnqvist	Ordförande	2021-07-01	
Linnéa Brynvall	Ledamot	2020-12-01	
Eva Friberg	Ledamot	2022-07-01	
Ann Bentemo	Ledamot	2024-03-19	2024-07-02
Sisko Nordquist	Ledamot	2024-07-02	
Magnus Björk	Ledamot	2024-07-02	
Said Abdelkader	Ledamot	2022-07-01	2024-07-02
Sebastian Magnusson	Ledamot	2024-07-02	
Vildana Beganovic	Ledamot	2023-07-15	
Sara Beyene	Ledamot	2023-07-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Törnqvist, Sisko Nordquist, Sara Beyene, Vildana Beganovic, Sebastian Magnusson, Magnus Björk och Linnéa Brynvall.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Friberg, Sisko Nordquist, Sebastian Magnusson och Martin Törnqvist.

Revisorer har varit: Sven-Olof Florén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mariela Alvarez valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-13. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,3%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-22.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Föreningen har avtal med HSB MälarDalarna och Trädgårdstjänst för fastighetsskötsel. Städning har skötts av TS Lokalvård.

Under året har föreningen genomgått alla balkonger och ca hälften har renoverats. Balkongernas framsida samt soprum och skärmtaken över entréer har målats om under 2024. Byte av UC samt målning och förbättring av asfalt har genomförts.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Balkonger mot gården
2016	Byte dörrar
2016	Låssystem
2016	Målning av trapphus
2020-2021	Stambyte källare

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Kvartalsbrev och Informationsblad har skickats ut angående balkongrenovering.

Föreningen har haft vår- och höststädning.

Föreningens e-postadress tallenbrf@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	261	255	388	348	354
Skuldsättning, kr/kvm	5 656	5 780	5 904	6 237	6 361
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 680	5 805	5 929	6 263	6 388
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	252	248	236	225	190
Årsavgifter, kr/kvm	1 117	1 043	988	970	961
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 157	1 088	1 021	988	976
Nettoomsättning, tkr	2 770	2 561	2 446	2 367	2 337
Resultat efter finansiella poster, tkr	-99	239	359	462	49
Soliditet, %	13	13	12	10	7

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).

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 221 369 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 261 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 % fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	44 535	0	0	44 535
Underhållsfond, kr	1 163 661	0	-140 937	1 022 724
S:a bundet eget kapital, kr	1 208 196	0	-140 937	1 067 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	799 339	239 108	380 045	1 179 384
Årets resultat, kr	239 108	-239 108	-338 074	-98 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 038 447	0	41 971	1 080 417
S:a eget kapital, kr	2 246 643	0	-98 966	2 147 676

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 305 000 kr samt ianspråktagande skett med 445 937 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	1 038 447
Årets resultat, kr	-98 967
Reservation till underhållsfond, kr	-305 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	445 937
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 080 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 080 417

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 689 458	2 561 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 412	43 567
Summa Rörelseintäkter		2 769 870	2 604 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 967 545	-1 533 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 985	-61 555
Personalkostnader	Not 6	-90 812	-88 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-368 808	-368 808
Summa Rörelsekostnader		-2 488 150	-2 052 791
Rörelseresultat		281 720	551 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 689	21 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-411 375	-334 799
Summa Finansiella poster		-380 686	-312 816
Resultat efter finansiella poster		-98 967	239 108
Resultat före skatt		-98 967	239 108
Årets resultat		-98 967	239 108



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	15 021 305	15 390 113
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 021 305	15 390 113
Summa Anläggningstillgångar		15 021 305	15 390 113

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	1 821
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 125 569	1 205 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 136	96 866
Summa Kortfristiga fordringar		1 179 705	1 304 524
Summa Omsättningstillgångar		1 179 705	1 304 524
Summa Tillgångar		16 201 011	16 694 638



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	44 535	44 535
Fond för yttre underhåll	1 022 724	1 163 661
Summa Bundet eget kapital	1 067 259	1 208 196

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 179 384	799 339
Årets resultat	-98 967	239 108
Summa Fritt eget kapital	1 080 417	1 038 447

Summa Eget kapital	2 147 677	2 246 643
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 509 300	13 547 264
Summa Långfristiga skulder		9 509 300	13 547 264

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 037 964	297 000
Leverantörsskulder		154 671	183 255
Skatteskulder		24	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	64 071	56 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	287 304	363 682
Summa Kortfristiga skulder		4 544 034	900 730

Summa Skulder		14 053 334	14 447 994
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		16 201 011	16 694 638
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	281 720	551 924
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	368 808	368 808
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	368 808	368 808
Erhållen ränta	30 689	21 983
Erlagd ränta	-411 375	-334 799
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	269 841	607 916
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 188	24 200
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-97 660	-2 087
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-48 472	22 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 369	630 029
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-297 000	-297 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-297 000	-297 000
Årets kassaflöde	-75 631	333 029
Likvida medel vid årets början	1 192 304	859 276
Likvida medel vid årets slut	1 116 673	1 192 304



räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Årsavgifter, ingår värme och vatten</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 571 120	2 396 124
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	47 520	47 520
	Hyror lokaler	23 019	23 076
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 700	35 700
	Övriga primära intäkter	20 517	69 341
	<i>Summa Årsavgifter, ingår värme och vatten</i>	2 697 876	2 571 761
	Hyresbortfall	-8 418	-10 614
	<i>Summa</i>	-8 418	-10 614
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 689 458	2 561 147
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	35 591	30 146
	Övriga sekundära intäkter	44 821	13 421
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	80 412	43 567
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-225 742	-192 198
	Snö och halk-bekämpning	-32 800	-86 871
	Reparationer	-235 934	-136 754
	Planerat underhåll	-445 937	-46 000
	Försäkringsskador	-50 858	-106 231
	El	-55 256	-56 638
	Uppvärmning	-425 095	-421 108
	Vatten	-123 896	-116 308
	Sophämtning	-90 361	-82 101
	Fastighetsförsäkring	-89 441	-77 556
	Kabel-TV och bredband	-23 053	-23 011
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 350	-71 505
	Förvaltningsavtalskostnader	-95 822	-117 269
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 967 545	-1 533 549

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-26 759	-18 198
	Extern revision	-2 125	-12 000
	Konsultkostnader	0	-3 938
	Medlemsavgifter	-19 250	-19 250
	Föreningsverksamhet	-676	-872
	Övriga förvaltningskostnader	-12 175	-7 298
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 985	-61 555
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 050	-63 050
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-5 000	-2 000
	Sociala avgifter	-20 262	-19 421
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	0	-1 708
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 812	-88 879
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	-368 808	-368 808
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-368 808	-368 808
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>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	30 456	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	233	21 983
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	30 689	21 983
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	-411 289	-334 799
	Övriga räntekostnader	-86	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-411 375	-334 799

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 396 538	21 396 538
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 000	36 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 432 538	21 432 538
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 042 425	-5 673 617
	Årets avskrivningar	-368 808	-368 808
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 411 233	-6 042 425
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 021 305	15 390 113
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	37 000 000	37 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 146 700	19 146 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 146 700	19 146 700
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 116 673	1 192 304
	Övriga fordringar	8 896	13 533
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 125 569	1 205 837

Not 12 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 AB	0,83%	2025-12-30	3 876 964	136 000
Stadshypotek AB	4,07%	2026-12-30	5 755 340	75 000
Stadshypotek AB	4,3%	2027-09-01	732 000	16 000
Stadshypotek AB	3,2%	2028-12-30	3 182 960	70 000
			13 547 264	297 000

Långfristig del	9 509 300
Nästa års amortering av långfristig skuld	161 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 876 964
Kortfristig del	4 037 964
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	297 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 188 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Arbetsgivaravgifter och källskatt	38 970	21 015
Inre fond	21 374	34 699
Övriga kortfristiga skulder	3 727	1 079
<i>Summa Övriga skulder</i>	64 071	56 793

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	212 238	206 293
Övriga upplupna kostnader	75 066	157 389
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	287 304	363 682

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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 Örebro, org.nr. 775000-1310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Örebro 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. Revisorenas 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 Örebro 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Olof Florén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARTIN TÖRNQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:31:44



EVA FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:30:14



VILDANA BEGANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:33:31



SARA BEYENE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:55:30



SEBASTIAN MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:56:26



MAGNUS BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:51:32



SISKO NORDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:12:18



LINNÉA BRYNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:24:28



SVEN-OLOF FLORÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 13:22:43



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:30:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SVEN-OLOF FLORÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 13:23:58



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:31:53



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.