



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 143 kr/kvm	 Investeringsbehov 90 kr/kvm	 Skuldsättning 2 436 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 279 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 846 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tallen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
143 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

Sparandet har ökat från 34 kr/kvm år 2022 till 143 kr/kvm. Styrelsens uppfattning är att sparandet nu ligger på en mer lämplig nivå, men har för avsikt att fortsätta arbetet med att öka sparandet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
90 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

Investeringsbehovet är baserat på den 50 åriga investerings- och underhållsplan som styrelsen jobbar efter. Eftersom byggbranschen varit väldigt volatil de senaste åren, har styrelsen under 2025 startat ett projekt för att se över planen och kommer revidera den om behov finns.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 436 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

Föreningens skuldsättning är låg.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är låg.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 279 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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

Det har varit stora höjningar på fjärrvärme, som är föreningens enskild största utgift. För att minska energiåtgången har styrelsen under 2024 startat ett projekt för injustering av värmesystemet, samt byte av bland annat termostater. Projektet kommer vara klart under 2025.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
846 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

Föreningens årsavgift är låg, i jämförelse med kringliggande bostadsrättsföreningar. Styrelsens uppfattning är att nivån är på en lagom nivå för att både täcka dagens behov samt för att ha utrymme till framtida behov. Däremot fortsätter styrelsen bevaka vad som är rätt nivå, med tanke på de konstanta ökningarna av taxebunda avgifter.

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 Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2558 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VALSTA 3:10	1969-01-01	1969
VALSTA 3:12	1969-01-01	1969
VALSTA 3:13	1969-01-01	1969
VALSTA 3:14	1969-01-01	1969
VALSTA 3:15	1969-01-01	1968
VALSTA 3:16	1969-01-01	1968
VALSTA 3:9	1969-01-01	1969

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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 m²
44	lokaler (hyresrätt)	1 946
406	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 695
2	lägenheter (hyresrätt)	163
162	garageplatser	1 921
323	p-platser varav 36 besöksparkering	3 428
Totalt 937 objekt		39 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 1 rok, 63 st 2 rok, 129 st 3 rok, 177 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 1 st 5 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ibrahim Khalifa	Ordförande	2019-05-27
Bengt Andersson	Ledamot	2019-05-27
Yvonne Danielsson	Ledamot	2023-06-08
Kim Marttinen	Ledamot	2023-06-08
Petri Perälä	Ledamot	2023-06-08
Magnus Granhagen	Ledamot	2018-12-24
Deniela Dzinic	Ledamot	2023-06-08
Marcel Peric	Suppleant	2023-06-08
Laszlo Lehel Szöcs	Suppleant	2023-06-08
George Abudaff	Suppleant	2024-05-29
Salim Georgos	Suppleant	2023-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ibrahim Khalifa, Petri Perälä, Kim Marttinen, Salim Georgos, Laszlo Lehel Szöcs, Marcel Peric, George Abudaff

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Petri Perälä, Magnus Granhagen, Ibrahim Khalifa och Deniela Dzinic.

Revisorer har varit: Susanne Borg Raitio, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbro Borevision.

Valberedning har varit: Sirpa Kurvinen (sammankallande), Anitta Gustafsson, Asger Hassanali, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-11-07 På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

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 2024-04-11.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll och investeringar 2024

- Byte av stamventiler, avstängningsventiler och kikventiler.
- Injustering av värme samt byte av radiatorventiler samt termostater.
- Tvätt av fasader.
- Uppgradering av Tallens internet till 10 Gbps.
- Renovering av kulvert mellan Idungatan 21 och 43.



Andra väsentliga händelser

- Stadgarna har uppdateras.
- En hemsida för Brf Tallen har skapats.
- Genomfört resa till Furuvik.
- Genomfört julbordskryssning.
- En Tallendagen med aktiviteter och mat för samtliga boenden har genomförts.
- Tallenmingel har genomförts.
- Hjärtstartare har satts upp i området.
- Digital bokning av grovtvättstugan har införts.
- Övervakningskameror har satts upp i miljöhusen.
- Det nya avtalet för parkeringsövervakning med Securitas har trätt i kraft.
- Det omförhandlade avtalet för kabel-TV med Tele2 har trätt i kraft.

Övrigt

Projektet för injustering av värme har pågått under i princip hela året. I samband med detta har också alla radiatorventiler och termostater i lägenheter bytts, samt så har stamventiler, kikventiler och avstängningsventiler bytts.

Garagerenoveringsprojektet har fortgått med åtgärder på det som föreningen har reklamerat. Bland annat har entreprenören fått göra om tätskiktet på ena etappen på Baldergatans garage. En särskild besiktning genomfördes för linjemålningen, som gjorde nedslag på entreprenaden.

Under året har föreningen haft en juridisk tvist med Friendly Power som levererat solcellslösningen. Företaget gick senare i konkurs. På grund av ett processfel från den advokat som kom via Karolina P. Förvaltning AB och företrädde föreningen, så förlorade föreningen tvisten. Ett skadeståndsanspråk på motsvarande summa har riktats mot advokatbyrån. Advokatbyrån har under 2025 påbörjat en avbetalning till föreningen för skadeståndsbeloppet.

Under året har förändringar gjorts i ägarstrukturen i Karolina P. och originalägarna meddelade hastigt att de överlätit bolaget. Den sammanvägda bedömningen av hanteringen, tillvägagångssättet samt att kvaliteten i tjänsterna sjönk gjorde att avtalet sades upp från föreningens sida. Detta för att ge föreningen de bästa förutsättningarna när avtalet löper ut under 2025. Dock har avtalet löpt på som vanligt under 2024.

Tallenmingel, i stället för informationsmöte, har fortsatt under 2024. Ett tillfälle då boende får möjlighet att både träffa varandra samtidigt som man träffar styrelsen för att kunna ställa frågor och få information.

Arbetet mot olovliga andrahandsupplåtelser har intensifierats under året. Flertalet olovliga andrahandsupplåtelser har kunnat bevisas och drivits till ett förverkande. Föreningens arbete har även uppmärksamats av HSB, där och ordförande, Ibrahim Khalifa, har deltagit på ett webinarium med HSB Riksförbunds ordförande samt jurist i frågan.

I samband med att en hjärtstartare har satts upp i området, har styrelsen genomgått en HLR-utbildning.

Brf Tallen, och det arbete som bedrivs i föreningen, har under året uppmärksamats i HSB:s nationella media.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installation av tallbelysning
2023	Installation av IMD för el
2023	Renovering av expeditionen
2022	Bytt låscylindrar till samtliga tekniska utrymmen
2022	Renoverat Baldergatans garage
2021	Installerat elektroniskt passersystem till källare på Idungatan 4-12
2021	Installerat solceller
2021	Renoverat Idungatans garage
2021	Upprustning av lekplatser
2021	Byte av låssystem till vissa utrymmen
2020	Installerat elektroniskt passersystem i drop-in samt grovtvättstuga
2020	Upprustning av lekplatser
2020	Utbyte av armaturer i samtliga entréer
2020	Utbyte av samtliga pollare
2020	Utbyte av undercentraler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Under 2025 planeras stamspolning.

Inga större investeringar planerade för 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 536 och under året har det tillkommit 20 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 532.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	143	84	34	77	96
Skuldsättning, kr/kvm	2 436	2 472	2 421	1 879	329
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 746	2 786	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	1
Energikostnad, kr/kvm	279	247	267	217	222
Årsavgifter, kr/kvm	846	792	685	685	646
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	802	773	754	711
Nettoomsättning, tkr	28 650	26 483	25 784	23 986	22 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 746	892	-520	1 325	1 160
Soliditet, %	31	30	28	35	56

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	8 109 800	0	0	8 109 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 799 400	0	0	14 799 400
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 926 210	0	-1 576 448	12 349 762
S:a bundet eget kapital, kr	36 835 410	0	-1 576 448	35 258 962
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 316 249	891 929	1 576 448	6 784 625
Årets resultat, kr	891 929	-891 929	2 745 711	2 745 711
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 208 178	0	4 322 159	9 530 336
S:a eget kapital, kr	42 043 588	0	2 745 711	44 789 298

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr för år 2023 samt ianspråktagande skett med 900 550 för år 2023 och 857 898 för år 2024 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	5 926 727
Årets resultat, kr	2 745 711
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	857 898
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 530 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 530 336

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	28 649 911	26 483 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 318	614 797
Summa Rörelseintäkter		28 960 229	27 098 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 549 524	-21 195 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 554 287	-1 500 447
Personalkostnader	Not 6	-1 153 165	-660 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 241 480	-1 219 343
Summa Rörelsekostnader		-24 498 456	-24 576 136
Rörelseresultat		4 461 774	2 521 873
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 604	31 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 723 666	-1 661 833
Summa Finansiella poster		-1 716 063	-1 629 944
Resultat efter finansiella poster		2 745 711	891 929
Resultat före skatt		2 745 711	891 929
Årets resultat		2 745 711	891 929

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	40 607 786	40 125 082
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	97 448 518	88 908 720
Summa Materiella anläggningstillgångar		138 056 304	129 033 802

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

138 056 804

129 034 302

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		505 609	310 009
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 486 203	6 030 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 390 838	1 343 502
Summa Kortfristiga fordringar		4 382 650	7 683 737

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	2 694 372	5 339 601
Summa Kassa och bank		2 694 372	5 339 601

Summa Omsättningstillgångar

7 077 022

13 023 338

Summa Tillgångar

145 133 825

142 057 640

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 909 200	22 909 200
Fond för yttre underhåll	12 349 762	13 926 210
Summa Bundet eget kapital	35 258 962	36 835 410

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 784 625	4 316 249
Årets resultat	2 745 711	891 929
Summa Fritt eget kapital	9 530 336	5 208 177

Summa Eget kapital

44 789 298 42 043 587

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	77 738 440	79 019 440
Summa Långfristiga skulder		77 738 440	79 019 440

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 281 000	9 281 000
Leverantörsskulder		2 704 397	0
Skatteskulder		107 422	75 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 338 201	6 030 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	4 175 066	5 607 289
Summa Kortfristiga skulder		22 606 087	20 994 613

Summa Skulder

100 344 527 100 014 053

Summa Eget kapital och skulder

145 133 825 142 057 640

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 461 774	2 521 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 241 480	1 219 343
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 241 480	1 219 343
Erhållen ränta	7 604	31 889
Erlagd ränta	-1 739 360	-1 596 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 971 497	2 176 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 963 653	-434 752
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 627 168	-3 045 468
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3 590 820	-3 480 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 562 317	-1 304 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 263 981	-4 337 056
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 263 981	-4 337 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 400 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 281 000	4 679 130
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 281 000	6 079 130
Årets kassaflöde	-3 982 664	438 004
Likvida medel vid årets början	8 934 691	8 496 687
Likvida medel vid årets slut	4 952 027	8 934 691

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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.

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.

Beskattnings

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	15847 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	23 922 821	22 774 522
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 827 242	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 068 630	0
	Hyror bostäder	174 120	192 939
	Hyror lokaler	493 077	472 413
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 740 541	1 718 325
	Hyror förbrukningsbaserad	62 586	1 099 059
	Hyror informationsöverföring	154 650	1 222 522
	Hyror övrigt	51 464	54 252
	Övriga primära intäkter	206 086	133 185
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	29 701 217	27 667 216
	Avgiftsbortfall	0	-182 975
	Hyresbortfall	-95 565	-48 567
	Avsatt till inre fond	-955 741	-952 464
	<i>Summa</i>	-1 051 306	-1 184 006
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	28 649 911	26 483 211
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	129 936	164 552
	Övriga sekundära intäkter	180 382	450 245
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	310 318	614 797
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 991 410	-3 791 813
	Snö och halk-bekämpning	-328 775	-226 454
	Reparationer	-1 097 037	-1 761 111
	Planerat underhåll	-857 898	-900 550
	Försäkringsskador	-595 124	-245 221
	El	-2 237 410	-2 205 813
	Uppvärmning	-5 622 798	-5 175 149
	Vatten	-1 591 144	-1 433 251
	Sophämtning	-1 142 607	-1 246 816
	Fastighetsförsäkring	-1 006 342	-922 416
	Kabel-TV och bredband	-663 252	-1 002 046
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-703 090	-668 362
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 542 347	-1 500 207
	Övriga driftkostnader	-170 289	-116 482
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 549 524	-21 195 691

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-23 918	-1 730
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-128 703	-164 383
	Administrationskostnader	-760 722	-278 674
	Extern revision	-37 625	-32 000
	Konsultkostnader	-144 439	-340 679
	Medlemsavgifter	-118 350	-113 300
	Föreningsverksamhet	-155 389	-245 511
	Övriga förvaltningskostnader	-185 140	-324 170
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 554 287	-1 500 447
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 400	-7 728
	Övriga arvoden	-771 734	-499 598
	Löner och övriga ersättningar	-88 268	0
	Sociala avgifter	-264 083	-153 329
	Övriga personalkostnader	-20 680	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 153 165	-660 655

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 057 316	71 057 316
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 150 000	3 150 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 400 000	2 400 000
	Årets investeringar	1 724 183	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 331 499	76 607 316
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 482 234	-35 262 891
	Årets avskrivningar	-1 241 480	-1 219 343
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 723 713	-36 482 234
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 607 786	40 125 082
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	297 000 000	297 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 474 000	3 474 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	331 000	331 000
	<i>Summa</i>	435 805 000	435 805 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 002 900	90 002 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	90 002 900	90 002 900
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	88 908 720	84 571 664
	Årets investeringar	10 263 981	4 337 056
	Omklassificering till byggnad	-1 724 183	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	97 448 518	88 908 720
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 257 655	3 595 089
	Övriga fordringar	228 548	2 435 136
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 486 203	6 030 226
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 390 838	1 343 502
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 390 838	1 343 502

Not 11 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31

<i>Kassa och bank</i>		
Swedbank	2 694 372	5 339 601
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 694 372	5 339 601

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	0,71%	2026-04-30	23 250 000	500 000
Stadshypotek AB	1,3%	2031-04-30	23 250 000	500 000
Stadshypotek AB	1,23%	2026-12-30	5 432 000	56 000
Stadshypotek AB	3,01%	2032-04-30	24 687 500	125 000
Stadshypotek AB	3,04%	2027-07-30	2 399 940	100 000
Stadshypotek AB	3,87%	2025-01-24	8 000 000	0
			87 019 440	1 281 000
Långfristig del			77 738 440	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 281 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 000 000	
Kortfristig del			9 281 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 281 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 124 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			44 812 500	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,91%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga 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	0,71%	2026-04-30	23 250 000	500 000
Stadshypotek AB	1,3%	2031-04-30	23 250 000	500 000
Stadshypotek AB	1,23%	2026-12-30	5 432 000	56 000
Stadshypotek AB	3,01%	2032-04-30	24 687 500	125 000
Stadshypotek AB	3,04%	2027-07-30	2 399 940	100 000
Stadshypotek AB	3,87%	2025-01-24	8 000 000	0
			87 019 440	1 281 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 281 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 000 000	
Kortfristig del			9 281 000	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	-5 000	-5 000
	Källskatt	54 153	52 979
	Inre fond	6 237 681	5 937 235
	Övriga kortfristiga skulder	51 367	45 457
	<i>Summa Övriga skulder</i>	6 338 201	6 030 671
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 535 483	2 216 892
	Upplupna räntekostnader	208 732	224 426
	Övriga upplupna kostnader	1 430 851	3 165 971
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 175 066	5 607 289

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Märsta, org.nr. 714800-2558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Märsta 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallen i Märsta 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. Revisor 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Borg Raitio
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

IBRAHIM KHALIFA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:38:28



DENIELA DZINIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:49:09



KIM MARTTINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:06:50



YVONNE DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:53:01



PETRI PERÄLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:38:34



BENGT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 22:22:18



MAGNUS GRANHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:48:39



SUSANNE BORG RAITIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:27:24



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 06:22:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SUSANNE BORG RAITIO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:19:54



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 06:22:52



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.