



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Talldungen i Järpen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Talldungen i Järpen med säte i ÅRE org.nr. 792000-0747 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Åre kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyresgästen 1	1953-08-26	1954
Hyresgästen 2	1953-08-26	1952
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam ömsesidig sakförsäkring. 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
7	lokaler (hyresrätt)	286
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 780
4	garageplatser	60
21	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2 126

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 19 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Yvonne Grönblad	Ordförande
Rigmor Friis	Ledamot
Lisbeth Kristensen	Ledamot
Kerstin Johansson	Ledamot
Berit Åsberg	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot
Samuel Zadig	Ledamot
Robert Östberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Berit Åsberg, Yvonne Grönblad samt suppleanten Robert Östberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Grönblad, Kerstin Johansson, Berit Åsberg och Samuel Zadig.

Revisorer har varit: Jan-Ove Lindholm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Arne Larsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutar enhälligt, för andra gången, att anta HSBs Normalstadgar 2023. Första beslutet togs på föreningsstämman 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-01, ärende Kollektivt bredband och TV-paket. På stämman deltog nio röstberättigade medlemmar, dessutom hade fem fullmakter inkommit till stämman. Stämman beslutar enhälligt, för andra gången, att föreningen ska teckna avtal gällande Kollektivt bredband och TV-paket. Första beslutet togs på ordinarie föreningsstämma 2024-05-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-08-01 i samband med att byggkonsult från HSB besökte föreningen. Konsultens uppdrag var att upprätta en digital underhållsplan till föreningen. Konsulten gick igenom fastigheterna tillsammans med Yvonne Grönblad och Kerstin Johansson. 2024-09-18 hade Fredrik, Yvonne och Kerstin ett möte för att godkänna underhållsplanen.

2024-10-31 kopplades det Kollektiva bredbandet och TV-paketet in.

Föreningen har anlitat en ny städfirma, Städerskan i Åre, fr o m 2024-11-01.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av alla lägenhetsdörrar och nytt låssystem i hela fastigheterna. Byte av tvättmaskin i hus 24. Fortsatt anbudsförfarande om nybyggnad av alla balkonger. Utrensning av det gamla pannrummet.
2021	Fortsatt projektering av nya balkonger. Målning av väggar och isolering av nya rör i pannrummet. Allmänna fönster på fastigheterna har målats. Ommålning av väggar och tak samt omläggning av golv i tvättstuga och torkrum i hus 26. Golvbrunnen byttes också i tvättstugan.
2022	Rivning av gamla balkonger, Inköp och montering av nya balkonger på alla lägenheter. Rivning av tak ovanför affärslokal. Flera brandsläckare inköpta och uppsatta i både hus 24 och 26. Ny torktumlare är inköpt och installerad i hus 26.
2023	Byte av tid- och tempurtag för elen på p-platser och i carportar. Fällning av flera stora tallar som stod nära huset Norra vägen 24.
2024	Ny ventilation har installerats i stora lokalen i 26 A. Kolfiltersatser har installerats i köksfläktarna i 24 lägenheter, så nu är inga köksfläktar kopplade direkt mot imkanalen. Dessutom har spaltventiler monterats vid fönster i de lägenheter där uteluftsintaget var undermåligt. Förbättring av utomhusbelysningen har påbörjats.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Relining av stammarna är planerat. Det är nödvändigt eftersom båda fastigheterna har passerat 70 år. Finansieras med nytt lån. Behov av fler parkeringsplatser kvarstår. Eftersom det inte är någon stor efterfrågan på lokaler, planerar föreningen att bygga om lokaler till lägenheter. Det är ett omfattande projekt som kräver mycket förberedelser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	71	122	142	215	273
Skuldsättning, kr/kvm	1 394	1 426	1 722	555	572
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 665	1 703	1 999	645	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	1	1
Energikostnad, kr/kvm	289	242	251	241	200
Årsavgifter, kr/kvm	850	809	758	736	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	805	796	788	761	759
Nettoomsättning, tkr	1 711	1 692	1 628	1 573	1 568
Resultat efter finansiella poster, tkr	-135	22	119	237	326
Soliditet, %	55	56	52	72	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 ökade kostnader för fjärrvärme samt VA.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 15 311 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 71 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning för 2025 med 6%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningen har även beslutat att uppta nytt lån för att finansiera kommande relining av stammar.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	49 246	0	0	49 246
Upplåtelseavgifter, kr	611 750	0	0	611 750
Underhållsfond, kr	1 379 281	0	-39 287	1 339 994
S:a bundet eget kapital, kr	2 040 277	0	-39 287	2 000 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 343 819	22 009	39 287	2 405 115
Årets resultat, kr	22 009	-22 009	-135 407	-135 407
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 365 828	0	-96 120	2 269 708
S:a eget kapital, kr	4 406 105	0	-135 407	4 270 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 89 287 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	2 365 828
Årets resultat, kr	-135 407
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	89 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 269 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 269 708
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 711 443	1 691 657
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 711 443	1 691 657
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 153 537	-1 113 807
Underhåll enligt plan	Not 4	-89 287	-41 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 171	-144 951
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-76 518	-83 860
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 902	-196 902
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 754 415	-1 580 770
RÖRELSERESULTAT		-42 972	110 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 961	1 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 396	-90 577
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-92 435	-88 878
ÅRETS RESULTAT		-135 407	22 009

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 370 374	6 567 276
Summa materiella anläggningstillgångar		6 370 374	6 567 276
Summa anläggningstillgångar		6 370 374	6 567 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		24	2
Avräkningskonto HSB		1 273 824	1 258 513
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	37 814	32 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	63 866	50 070
Summa kortfristiga fordringar		1 375 528	1 340 968
Summa omsättningstillgångar		1 375 528	1 340 968
SUMMA TILLGÅNGAR		7 745 902	7 908 244

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 246	49 246
Upplåtelseavgifter	611 750	611 750
Fond för yttre underhåll	1 339 994	1 379 281
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 000 990	2 040 277
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 405 115	2 343 819
Årets resultat	-135 407	22 009
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 269 708	2 365 828
Summa eget kapital	4 270 698	4 406 105
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 895 399	2 963 699
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 895 399	2 963 699
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 68 300	68 300
Medlemmarnas inre fond	Not 12 111 794	122 239
Leverantörsskulder	111 730	105 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 6 652	2 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 281 329	239 333
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	579 805	538 439
Summa skulder	3 475 204	3 502 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 745 902	7 908 244

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-42 972	110 887
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	196 902	196 902
	153 929	307 789
Erhållen ränta	2 961	1 699
Erlagd ränta	-95 709	-89 874
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	61 181	219 614
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 249	-7 639
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	41 679	20 580
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	83 611	232 554
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering av lån	-68 300	-525 704
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-68 300	-525 704
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 311	-293 150
Likvida medel vid årets början	1 258 513	1 551 663
Likvida medel vid årets slut	1 273 824	1 258 513
	15 311	-293 150

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 488 444	1 417 548
Årsavgift el	1 620	0
Årsavgift TV/bredband	22 656	22 656
Hysesintäkt lokaler	115 851	175 386
Hysesintäkt garage och bilplatser	71 560	57 210
Konsumtionsavgift el	540	2 280
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	9 131
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 317	5 777
Övriga primära intäkter och ersättningar	455	1 669
	1 711 443	1 691 657

I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-41 131	-72 434
El	-42 258	-40 013
Uppvärmning	-357 927	-328 136
Vatten	-213 623	-146 641
Renhållning	-50 828	-48 078
TV, bredband, iptelefoni	-33 732	-22 819
Obligatoriska besiktningar	0	-13 750
Serviceavtal	-1 076	-461
Förvaltningskostnader	-349 123	-381 347
Försäkringar	-26 617	-23 447
Fastighetsskatt	-29 310	-29 310
Övriga driftskostnader	-7 912	-7 371
	-1 153 537	-1 113 807

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
OVK åtgärder	-89 287	-41 250
	-89 287	-41 250

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 975	-11 300
Övriga förvaltningskostnader	-102 649	-89 157
Kostnader överlåtelse och panter	-10 313	-5 566
Kontorsutrustning och -material	-1 300	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 200	-1 200
Konsulter	-89 834	-19 828
Medlemsavgifter HSB	-17 900	-17 900
	-238 171	-144 951

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-31 000	-38 000
Vicevärdsarvode	-33 600	-33 600
Övriga arvoden	-1 800	-1 200
Övriga personalkostnader	-400	0
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-8 218	-9 560
	-76 518	-83 860

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-196 902	-196 902
	-196 902	-196 902

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 218 756	10 218 756
Ingående anskaffningsvärde mark	17 700	17 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	62 625	62 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 299 081	10 299 081

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 669 180	-3 472 279
Årets avskrivningar byggnader	-196 902	-196 902
Ingående avskrivningar markanläggningar	-62 625	-62 625
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 928 707	-3 731 805

Utgående redovisat värde**6 370 374 6 567 276**

Redovisade värden byggnader

6 352 674

6 549 576

Redovisade värden mark

17 700

17 700

Fastighetsbeteckning: Åre Hyresgästen 1 och 2 i Järpen

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	5 000 000	1 480 000	6 480 000	6 480 000
Lokaler	1952	649 000	338 000	987 000	987 000
		5 649 000	1 818 000	7 467 000	7 467 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

3 740 000

3 740 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**3 740 000****3 740 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

35 835

31 399

Övrig skattefordran

984

984

Övriga kortfristiga fordringar

995

0

37 814**32 383****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

29 848

26 617

Förutbetalad kabel-TV och bredband

1 888

1 888

Förutbetalad administration

22 531

21 565

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 599

0

63 866**50 070**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,88%	2027-03-30	2 470 000	52 000
Stadshypotek		4,69%	2026-07-30	493 699	16 300
				2 963 699	68 300
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 895 399
Nästa års amortering av långfristig skuld					68 300
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					68 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					273 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 622 199
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	122 239	140 887
Uttag	-10 445	-18 649
	111 794	122 239

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	900	900
Arbetsgivaravgifter	306	306
Övriga kortfristiga skulder	5 446	1 725
	6 652	2 932

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 299	56 349
Upplupna räntekostnader	13 786	14 099
Upplupen revision	13 600	11 500
Upplupen fastighetsförvaltning	25 000	28 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	162 068	128 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 576	0
	281 329	239 333

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Berit Åsberg	 Yvonne Grönblad	 Kerstin Johansson
..... Lisbeth Kristensen	 Peter Bengtsson	 Rigmor Friis
..... Samuel Zadig		

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

Jan-Ove Lindholm Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallungen i Järpen, org.nr. 792000-0747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallungen i Järpen 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 Tallungen i Järpen 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Ove Lindholm
Av föreningen vald revisor

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 föreningsstämmans 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.