



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Tallspinnaren i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tallspinnaren i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0704 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tallspinnaren 1	1946-01-01	1946

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	124
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 098
28	p-platser	0
<b>Totalt 70 objekt</b>		<b>2 222</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 15 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Nyberg	Ordförande	2022-05-18	2024-05-23
Jonas Lundberg	Ordförande	2024-05-23	
Ingemar Nordmark	Ledamot	2019-06-03	2024-05-23
Gunilla Norman	Ledamot	2010-10-05	2024-05-23
Carina Ruuth	Ledamot	2019-06-03	
John Rosendahl	Ledamot	2024-05-23	
Susanne Gewerths	Ledamot	2024-05-23	
Jessica Johanna Meurer	Ledamot	2016-05-01	
Joel Björkman	Ledamot	2024-05-23	
Petter Axelsson	Ledamot	2023-06-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Lundberg, Carina Ruuth och Petter Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Gewerths, Jonas Lundberg, Joel Björkman och Petter Axelsson.

Revisorer har varit: Catharina Larsson med Lena Manderstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ida Rydström, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-08-20.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

28 st motorvärmastolpar har bytts ut för att hantera både motorvärmare och elbilsladdning.

Styrventil för varmvatten är bytt och köksvattenstammen på V:a Varvsgatan har säkrats mot frysning.

Ny styrpanel för bastuaggregatet har installerats.

Taken har inspekterats med drönare och trasiga rasskydd och lösa kablar har åtgärdats.

Uteplatsen har oljats, muren vid sopkärlen har målats och markeringarna för nödutgång har förbättrats.

Påväxt har tagits bort från entrétaken samt från droplister under träpanelerna.

**De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:**

2014 Nya fläktar i öppna spisar, ny el Josefinevägen 1A

2015 Ny tvättmaskin till V:a Varvsgatan samt Josefinevägen, byte entrédörr, omdragning el i lokal, ny vattenledning från avfuktare i torkrum, delvis utbytt trapphusbelysning

2016 Förbättrat brandskydd, byte fjärrvärmecentral, renovering lokal 9003

2017 Ny torktumlare till Josefinevägen, spolning av vissa stamledningar, ombyggnad bastu, förbättringar trappbelysning

2018 Besiktning och åtgärder balkonger, omdragning dagvattenledning, sotning skorstenar, målning källare och entrétak

2019 Byte av skadad panel, spolning av liggande stammar, relining av hela avloppssystemet, dränering V:a Varvsgatan

2020 Målning av golv i källarplan, ny flaggstång, ny avfuktare i torkrum

2021 Renovering av grillplats

2022 Målning källargolv, ny avfuktare i torkrum

2024 Nya laddstationer för elbil, ny styrpanel för bastuaggregat, taken har inspekterats och åtgärdats

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

Byte porttelefoner och fönster

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 7 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	134	150	139	79
Skuldsättning, kr/kvm	997	1 052	1 107	1 162	1 214
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 056	1 115	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	237	228	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	747	706	646	646	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	829	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 841	1 688	1 591	1 582	1 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	178	92	167	-131
Soliditet, %	31	25	21	18	14

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	43 230	0	0	43 230
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	98 757	0	0	98 757
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	272 455	0	63 514	335 969
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>414 442</b>	<b>0</b>	<b>63 514</b>	<b>477 956</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	330 641	178 262	-63 514	445 389
Årets resultat, kr	178 262	-178 262	217 925	217 925
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>508 903</b>	<b>0</b>	<b>154 411</b>	<b>663 314</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>923 345</b>	<b>0</b>	<b>217 925</b>	<b>1 141 270</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 486 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	508 903
Årets resultat, kr	217 925
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 486
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>663 314</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>663 314</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 841 470	1 737 387
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 975
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 841 470</b>	<b>1 742 362</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 260 864	-1 226 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 239	-58 048
Personalkostnader	Not 6	-135 795	-149 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-108 192	-100 162
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 591 089</b>	<b>-1 533 710</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>250 381</b>	<b>208 652</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	588	341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-33 044	-30 731
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-32 456</b>	<b>-30 390</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>217 925</b>	<b>178 262</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>217 925</b>	<b>178 262</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>217 925</b>	<b>178 262</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 3 036 956 2 964 474

*Summa Materiella anläggningstillgångar***3 036 956 2 964 474**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

450 450

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***450 450**

### Summa Anläggningstillgångar

**3 037 406 2 964 924**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 634 3 514

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 614 874 664 652

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 62 698 60 234

*Summa Kortfristiga fordringar***679 207 728 400**

### Summa Omsättningstillgångar

**679 207 728 400**

### Summa Tillgångar

**3 716 613 3 693 324**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	141 987	141 987
Fond för yttre underhåll	335 969	272 455
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>477 956</b>	<b>414 442</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	445 389	330 641
Årets resultat	217 925	178 262
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>663 314</b>	<b>508 903</b>

### Summa Eget kapital

**1 141 270**      **923 345**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 964 791	828 991
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 964 791</b>	<b>828 991</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		250 704	1 509 408
Leverantörsskulder		53 437	124 900
Skatteskulder		3 433	1 834
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	67 254	76 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	235 723	228 509
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>610 551</b>	<b>1 940 988</b>

### Summa Skulder

**2 575 342**      **2 769 979**

### Summa Eget kapital och skulder

**3 716 613**      **3 693 324**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 250 381 208 652

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 108 192 100 162

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 108 192 100 162**

Erhållen ränta 588 341

Erlagd ränta -31 869 -29 420

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**327 292 279 735**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -72 527 -21 419

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -70 547 55 670

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -143 074 34 251**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**184 217 313 986**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -180 673 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -180 673 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -122 904 -122 904

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -122 904 -122 904**

**Årets kassaflöde -119 360 191 082**

**Likvida medel vid årets början 650 683 459 601**

**Likvida medel vid årets slut 531 323 650 683**

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

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 508 124	1 422 804
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	58 500	58 500
	Hyror lokaler	109 164	102 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 800	84 000
	Hyror förbrukningsbaserad	5 565	3 796
	Övriga primära intäkter	60 267	65 807
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 842 420</b>	<b>1 737 387</b>
	Hysesbortfall	-950	0
	<i>Summa</i>	<b>-950</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 841 470</b>	<b>1 737 387</b>

I årsavgifter ingår kabel-tv, bredband, kall- och varmvatten, värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	4 975
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>4 975</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-179 593	-163 889
	Snö och halk-bekämpning	-73 854	-69 713
	Reparationer	-75 212	-93 469
	Planerat underhåll	-23 486	-20 001
	EI	-77 719	-68 929
	Uppvärmning	-315 891	-312 275
	Vatten	-132 278	-124 859
	Sophämtning	-46 933	-53 411
	Fastighetsförsäkring	-55 493	-38 773
	Kabel-TV och bredband	-105 302	-103 999
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 640	-66 041
	Förvaltningsavtalskostnader	-107 264	-110 812
	Övriga driftkostnader	-200	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 260 864</b>	<b>-1 226 170</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 439	-6 736
	Administrationskostnader	-23 964	-15 833
	Extern revision	-15 582	-11 297
	Medlemsavgifter	-15 700	-15 700
	Föreningsverksamhet	-10 441	-400
	Övriga förvaltningskostnader	-18 114	-8 082
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-86 239</b>	<b>-58 048</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 292	-1 500
	Övriga arvoden	-111 858	-122 016
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 500
	Sociala avgifter	-21 645	-18 017
	Övriga personalkostnader	0	-6 298
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-135 795</b>	<b>-149 330</b>
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	-100 162	-100 162
	Avskrivning på markanläggning	-8 030	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-108 192</b>	<b>-100 162</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	588	341
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>588</b>	<b>341</b>
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	-32 870	-30 721
	Övriga räntekostnader	-174	-10
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-33 044</b>	<b>-30 731</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 568 749	8 568 749
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 700	40 700
	Årets investeringar	180 673	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>8 790 122</b>	<b>8 609 449</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 644 975	-5 544 813
	Årets avskrivningar	-108 192	-100 162
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-5 753 166</b>	<b>-5 644 975</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>3 036 956</b>	<b>2 964 474</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	407 000	407 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>32 807 000</b>	<b>32 807 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 447 600	3 447 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>3 447 600</b>	<b>3 447 600</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	531 323	650 683
	Övriga fordringar	83 551	13 969
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>614 874</b>	<b>664 652</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	39 060	35 966
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 638	24 268
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>62 698</b>	<b>60 234</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,52%	2027-01-30	553 500	6 000
Stadshypotek	2,73%	2027-12-01	1 202 500	19 500
swedbank	1,17%	2025-02-25	8 000	8 000
Stadshypotek	3,9%	2025-02-04	184 004	33 004
Stadshypotek	1,05%	2026-06-30	267 491	33 200
			<b>2 215 495</b>	<b>99 704</b>
Långfristig del			1 964 791	
Nästa års amortering av långfristig skuld			58 700	
Lån som ska konverteras inom ett år			192 004	
Kortfristig del			250 704	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			99 704	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			398 816	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,32%	
Finns swap-avtal			Nej	

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	12 036
Källskatt	22 990	2 614
Inre fond	41 498	60 967
Övriga kortfristiga skulder	2 766	720
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>67 254</b>	<b>76 337</b>

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	157 284	151 978
Upplupna räntekostnader	5 169	3 994
Övriga upplupna kostnader	73 270	72 537
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>235 723</b>	<b>228 509</b>

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 Tallspinnaren i Luleå, org.nr. 797000-0704

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallspinnaren i Luleå 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Tallspinnaren i Luleå 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catharina Larsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**JONAS LUNDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:05:49



**SUSANNE GEWERTHS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:20:33



**JOHN ROSENDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:18:34



**CARINA RUUTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:07:06



**PETTER AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:13:00



**JOEL BJÖRKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:51:58



**JESSICA JOHANNA MEURER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:29:43



**CATHARINA LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:30:02



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:27:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**CATHARINA LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:32:11



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:23:49



# 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.