



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Talgoxen i Sollefteå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Talgoxen i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0580 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sollefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Talgoxen 1	1967-01-01	1967
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lokaler (hyresrätt, större delen förråd)	616
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 280
30	garageplatser	445
52	p-platser	0
Totalt 189 objekt		6 341

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 54 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Paula Sjögren	Ordförande
Bo Westin	Ledamot
Karin Andersson	Ledamot
Bengt Larsson	Ledamot
Mikael Åkerström	Ledamot
Anders Nordström	Ledamot
Eva-Lotta Norlén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Westin, Karin Andersson och Eva Lotta Norlén.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Paula Hällsten-Sjögren, Bo Westin, Eva-Lotta Norlén och Karin Andersson.

Revisorer har varit: Lena Ljunglöf vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jakob Jakobsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +19,9%.

En förändring av årsavgiften med 3% per den 2026-01-01 är registrerad samt höjning av garage med 50kr/månad, p-platser med 25kr/månad och elavgiften med 1:30kr/kWh.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-05, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 267 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Föreningen har under året 2025 haft lite föreningsverksamhet som har bestått av följande: trädgårds-/städdagar med krattning mm, dessa trädgårds-/städdagar har infallit en gång på våren samt en gång på hösten.

Föreningen har under 2025 har föreningen haft en extrastämma, 2025-10-08, där de antagit HSBs normalstadgar 2023 samt att man även bjudut på julgröt till medlemmarna i december.

Föreningen har beslutat att genomför ett tidigare fattat stämmobeslut om att borra för bergvärme. Detta för att sänka uppvärmningskostnaderna på sikt. Detta projekt ska finansieras via banklån, där lånelöfte fåtts från Swedbank. Projektets totala kostnad beräknas till ungefär 7-9 milj kr.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Rensat upp i ravinen. OVK är gjord och godkänd. Byte av vissa balkong/lgh dörrar.
2022	Byte kulvert mellan 11-9. Lagning av loftgångstrappor, 3 hus. Att utöka förråden på Billstavägen 9, med 3 st mindre. Grantibesiktning av stambytet, efter 2år. Inventerat skyddsrummen, 2st. Tagit bort snickeriet och gjort om detta utrymme till den egen anställde fastighetsskötaren. Inköp av cirkulationspumpar, 2st.
2023	Asfalterat parkeringsyta framför 9-11, samt tagit bort asfalt och ersatt med grus. Byte av komplett värmeväxlaremodul, 2 st. Målning av smidesräcken, betongsocklar på samtliga hus inklusive garagelängor, samt sopskjul. Kantstöd vid gräskant har satts tillbaka på 9-11.
2024	Borttagande av asfalt samt justering och påfyllning av grus på planen och parkering på 7:an och 5:an. Riktning av räcken och lyktstolpar på dito. Beläggning av ny asfalt och justering av brunnar och kantsten 7:an och 5:an. Asfaltering mellan hus 1-3 samt asfalt lagning intill hus 1. Målningsarbeten på källarfönster på loftgångarna. Spolning och filmning av avloppsstammarna från alla hus till kommunens inkoppling i gatan.
2025	OVK, lokaler, målat tvättstugan på Billstavägen 3, bytt ut en tvättmaskin på Billstavägen 11

Av Föreningens underhållsplan framgår att följande åtgärder ska genomföras de närmaste 5 åren.

Årtal	Åtgärd
2026	Borra för bergvärme, reeling av liggande samlingsledning, byte cirkulationspump, byte styr och reglerenhet värme
2027	Målning träfasad, målning balkongplattor (loftgångar samt balkongväggar), se över tvättutrustning 11 an och 3 an, helmålning trapphus
2028	OVK lägenheter och lokaler, se över tvättutrustning på 7 an och 3 an.
2029	Byte termostatventiler, byte lägenhetsaggregat tvättstugan, byte takfläktar, se över tvätt utrustning 11 an och 7 an

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	43	68	32	56
Skuldsättning, kr/kvm	1 374	1 442	1 506	1 700	1 427
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 650	1 730	1 810	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	400	372	320	303	289
Årsavgifter, kr/kvm	966	815	764	682	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	847	734	679	708	662
Nettoomsättning, tkr	5 373	4 579	4 310	4 158	3 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	703	-98	-462	-295	2
Soliditet, %	40	37	37	38	43

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	747 100	0	0	747 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 150 785	0	173 399	3 324 185
S:a bundet eget kapital, kr	3 897 885	0	173 399	4 071 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 218 685	-98 244	-173 399	1 947 042
Årets resultat, kr	-98 244	98 244	702 544	702 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 120 441	0	529 145	2 649 586
S:a eget kapital, kr	6 018 326	0	702 544	6 720 871

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 267 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 601 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	2 120 441
Årets resultat, kr	702 544
Reservation till underhållsfond, kr	-267 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 601
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 649 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 649 586
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 372 761	4 575 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	72 969
Summa Rörelseintäkter		5 372 761	4 648 636
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 872 947	-3 943 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 096	-118 398
Personalkostnader	Not 6	-65 243	-92 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-355 759	-340 864
Summa Rörelsekostnader		-4 408 045	-4 495 409
Rörelseresultat		964 716	153 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 775	35 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 947	-287 050
Summa Finansiella poster		-262 172	-251 471
Resultat efter finansiella poster		702 544	-98 244
Resultat före skatt		702 544	-98 244
Årets resultat		702 544	-98 244

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 391 588	14 747 347
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	220 252	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 611 840	14 747 347
Summa Anläggningstillgångar		14 611 840	14 747 347

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		808	808
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	977 396	593 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	217 285	199 226
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 195 489	793 777

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	810 585	810 585
<i>Summa Kassa och bank</i>		810 585	810 585
Summa Omsättningstillgångar		2 006 074	1 604 362

Summa Tillgångar		16 617 914	16 351 710
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	747 100	747 100
Fond för yttre underhåll	3 324 185	3 150 785
Summa Bundet eget kapital	4 071 285	3 897 885

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 947 042	2 218 685
Årets resultat	702 544	-98 244
Summa Fritt eget kapital	2 649 586	2 120 441

Summa Eget kapital

6 720 871 6 018 327

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 987 492	8 060 050
Summa Långfristiga skulder		7 987 492	8 060 050

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		723 000	1 073 442
Leverantörsskulder		384 079	375 692
Skatteskulder	Not 14	14 435	2 515
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	84 778	84 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	703 259	736 906
Summa Kortfristiga skulder		1 909 551	2 273 333

Summa Skulder

9 897 043 10 333 383

Summa Eget kapital och skulder

16 617 914 16 351 710

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	964 716	153 227
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	355 759	340 864
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	355 759	340 864
Erhållen ränta	593	35 579
Erlagd ränta	-277 326	-286 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 043 743	243 500
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-27 613	-21 618
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-11 961	353 022
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-39 574	331 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 004 170	574 904
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-220 252	-487 481
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220 252	-487 481
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-423 000	-423 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-423 000	-423 000
Årets kassaflöde	360 918	-335 577
Likvida medel vid årets början	1 363 770	1 699 346
Likvida medel vid årets slut	1 724 687	1 363 770

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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.

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	556 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 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: 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 815 336	4 012 788
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	110 374	108 164
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	177 120	179 563
	Hyror lokaler	84 276	83 945
	Hyror garage och parkeringsplatser	210 655	209 585
	Hyror förbrukningsbaserad	1 800	1 800
	Hyror informationsöverföring	2 460	0
	Hyror övrigt	16 812	16 708
	Övriga primära intäkter	7 993	19 261
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 426 826	4 631 814
	Hysesbortfall	-54 065	-56 147
	<i>Summa</i>	-54 065	-56 147
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 372 761	4 575 667

I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	70 133
	Övriga sekundära intäkter	0	2 836
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	72 969

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-850 921	-834 945
	Snö och halk-bekämpning	-23 375	-42 612
	Reparationer	-45 210	-133 565
	Planerat underhåll	-93 601	-31 405
	Försäkringsskador	-11 179	-103 916
	El	-328 992	-376 242
	Uppvärmning	-1 609 034	-1 585 909
	Vatten	-429 987	-396 253
	Sophämtning	-114 743	-92 693
	Fastighetsförsäkring	-92 505	-83 184
	Kabel-TV och bredband	-191 649	-191 687
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 950	-69 148
	Övriga driftkostnader	-2 801	-2 007
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 872 947	-3 943 564

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 212
	Administrationskostnader	-7 187	-23 859
	Extern revision	-16 750	-15 875
	Konsultkostnader	-40 609	-3 750
	Medlemsavgifter	-29 300	-29 300
	Föreningsverksamhet	-2 522	-1 500
	Övriga förvaltningskostnader	-17 727	-41 903
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-114 096	-118 398

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-46 200	-72 900
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-4 800	0
	Sociala avgifter	-8 243	-13 683
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 243	-92 583

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-324 079	-324 078
Avskrivning på markanläggning	-31 681	-16 786
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-355 759	-340 864

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 723 849	18 723 849
Ingående anskaffningsvärde mark	163 000	163 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	950 428	462 947
Årets investering markåtgärder gällande parkering	0	487 481
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	19 837 277	19 837 277

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 089 930	-4 749 066
Årets avskrivningar	-355 759	-340 864
Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 445 690	-5 089 930
Utgående redovisat värde	14 391 588	14 747 347

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 600 000	14 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	938 000	863 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 950 000	3 630 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	492 000	431 000
Summa	22 980 000	19 324 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 377 000	10 377 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	10 377 000	10 377 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Pågående bergvärme	220 252	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	220 252	0

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	914 102	553 184
Övriga fordringar	63 294	40 559
Summa Övriga fordringar	977 396	593 743

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	13 181	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 103	199 226
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 285	199 226

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB	810 585	810 585
Summa Kassa och bank	810 585	810 585

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,95%	2028-12-01	1 013 800	50 000
Stadshypotek	3,96%	2028-12-01	328 692	25 000
Swedbank	3,32%	2026-02-28	328 000	28 000
Swedbank	2,29%	2027-04-23	5 180 000	280 000
Swedbank	3,97%	2027-05-25	1 860 000	40 000
			8 710 492	423 000

Långfristig del	7 987 492
Nästa års amortering av långfristig skuld	395 000
Lån som ska konverteras inom ett år	328 000
Kortfristig del	723 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	423 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 692 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder **2025-12-31** **2024-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

14 435

2 515

*Summa Skatteskulder***14 435****2 515****Not 15 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Inre fond

80 568

80 568

Övriga kortfristiga skulder

4 210

4 210

*Summa Övriga skulder***84 778****84 778****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

433 732

439 223

Upplupna räntekostnader

27 466

28 845

Övriga upplupna kostnader

242 061

268 838

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***703 259****736 906****Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-30

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 Bostadsrättsförening Talgoxen i Sollefteå, org.nr. 788800-0580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Talgoxen i Sollefteå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Talgoxen i Sollefteå för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Ljunglöf
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Talgoxen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Paula Sjögren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:57:08



Karin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:00:20



Bo Westin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 10:50:39



Anders Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:01:40



Mikael Åkerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:02:48



Bengt Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:03:55



Eva-Lotta Norlén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:05:03



Lena Ljunglöf

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:40:09



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 11:23:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Talgoxen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Ljunglöf

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:38:16



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 11:22:13



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.