



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Talgoxen i Sollefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Talgoxen i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0580 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-10-07.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lokaler (hyresrätt, större delen förråd)	611
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 280
30	garageplatser	445
52	p-platser	0
Totalt 189 objekt		6 336

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Paula Hällsten Sjögren	Ordförande
Bo Westin	Ledamot
Karin Andersson	Ledamot
Mikael Åkerström	Ledamot
Anita Karlsson	Ledamot
Anders Nordström	HSB Ledamot
Eva-Lotta Norlén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Paula Hällsten Sjögren, Mikael Åkerström och Anita Karlsson

Styrelsen har under året hållit 9 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: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +19,9% 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 2024-09-17, 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: 257 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Föreningen har under året 2024 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 2024 haft två st extrastämmor där man beslutade att inte anta HSB normalstadgar samt att man utsåg en ny ordförande.

Under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Fortsatt stambyte och vattenledningsbyte resten av 7:an och hela 3:an. Målning av 7:ans tvättstuga. Bytt torkskåp på 3:an. Bytt hjälp-pump på 3:an (vvs). Installerat åtta eluttag i källargångarna på 1:an, 5:an och 9:an. Bytt 24 låscylindrar till lloq. Bytt tre stycken balkongdörrar i lägenhet. Byte av cirkulationspump.
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.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärda avloppsstammarna som inte är i godtagbart skick efter påpekande från sakkunnig firma. OVK, lokaler. Se över tvättutrustning på 7an och 3an. Påbörja målningsarbeten på alla tvättstugor.
2026	Målning taksprång samt balkongräcken loftgångar. Byte takpapp samt byte av takdetaljer. Byte cirkulationspump fjärrvärme samt styr och reglerenhet
2027	Se över tvättmaskiner i alla tvättstugor. Trapphus, helmålning. Balkongplattor loftgångar samt balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	43	68	32	56	124
Skuldsättning, kr/kvm	1 442	1 506	1 700	1 427	1 492
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 730	1 810	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	372	320	303	289	249
Årsavgifter, kr/kvm	815	764	682	634	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	734	679	708	662	607
Nettoomsättning, tkr	4 579	4 310	4 158	3 885	3 725
Resultat efter finansiella poster, tkr	-98	-462	-295	2	197
Soliditet, %	37	37	38	43	42

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat främst på att föreningens omkostnader inte täcks av årsavgiften. Föreningen har under året 2024 ökade driftkostnader främst avseende fjärrvärme.

Föreningens kassaflöde för året är negativt med -335 577 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 43 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amortering och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 7% avgiftshöjning för år 240101. Ytterligare förändringen av årsavgiften beslutades med 20% från 250101 för att bemöta föreningens kostnader och ekonomiska åtaganden.

Föreningen har en del större underhåll de närmaste åren och kommer att behöva uppta nya lån för att finansiera framtida investeringar, detta arbetet har inte styrelsen påbörjat ännu, de kommer att ha kontakt med banken gällande utökning av lån när åtgärderna är beslutade av styrelsen. Styrelsen arbetar kontinuerligt med Underhållsplanen för att hålla den uppdaterad.

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	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	2 925 190	0	225 595	3 150 785
S:a bundet eget kapital, kr	3 672 290	0	225 595	3 897 885
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 906 526	-462 246	-225 595	2 218 685
Årets resultat, kr	-462 246	462 246	-98 244	-98 244
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 444 280	0	-323 839	2 120 441
S:a eget kapital, kr	6 116 570	0	-98 244	6 018 326

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 405 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	2 444 280
Årets resultat, kr	-98 244
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 405
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 120 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 120 441
------------------------------------	------------------

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	4 578 503	4 310 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 133	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 648 636	4 310 437
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 670 694	-3 203 888
Underhåll enligt plan	Not 5	-31 405	-552 125
Övriga externa kostnader	Not 6	-359 863	-340 156
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-92 583	-93 858
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-340 864	-339 510
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 495 409	-4 529 537
RÖRELSERESULTAT		153 227	-219 101
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 579	26 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 617	-268 911
Övriga finansiella poster	Not 9	-433	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-251 471	-243 146
ÅRETS RESULTAT		-98 244	-462 246

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 747 347	14 600 730
Summa materiella anläggningstillgångar		14 747 347	14 600 730
Summa anläggningstillgångar		14 747 347	14 600 730
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		808	2 311
Avräkningskonto HSB		553 184	622 574
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	40 559	26 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	199 226	189 862
Summa kortfristiga fordringar		793 777	841 549
Kassa och bank			
Bank	Not 13	810 585	1 076 772
Summa kassa och bank		810 585	1 076 772
Summa omsättningstillgångar		1 604 362	1 918 322
SUMMA TILLGÅNGAR		16 351 710	16 519 052



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	747 100	747 100
Fond för yttre underhåll	3 150 785	2 925 190
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 897 885	3 672 290
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 218 685	2 906 526
Årets resultat	-98 244	-462 246
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 120 441	2 444 280
Summa eget kapital	6 018 327	6 116 571
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 060 050
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 060 050	7 716 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 073 442	1 840 492
Medlemmarnas inre fond	Not 15	80 568
Leverantörsskulder	375 692	110 523
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 515
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	736 906
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 273 333	2 686 481
Summa skulder	10 333 383	10 402 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 351 710	16 519 052



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	153 227	-219 101
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	340 864	339 510
	494 091	120 410
Erhållen ränta	35 579	26 125
Erlagd ränta	-285 737	-269 296
Övriga poster	-433	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	243 500	-123 121
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 618	-803
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	353 022	-1 141 113
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	574 904	-1 265 037
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i markanläggningar, parkering	-487 481	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-487 481	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-423 000	690 800
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-423 000	690 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-335 577	-574 237
Likvida medel vid årets början	1 699 346	2 273 583
Likvida medel vid årets slut	1 363 770	1 699 346
	-335 577	-574 237

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 maskiner och inventarier:	5 år

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	kr556 103
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	4 012 788	3 750 344
Årsavgift el	109 964	106 340
Årsavgift TV/bredband	179 563	179 580
Hysesintäkt lokaler	63 859	62 880
Hysesintäkt garage och bilplatser	181 116	180 848
Hysesintäkt övrigt	11 078	16 724
Hysesrabatter	188	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 147	8 403
Övriga fakturerade kostnader	0	3 668
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 800	1 650
	4 578 503	4 310 437

I Årsavgift ingår Uppvärmning/Vatten

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning gällande vattenskada	70 133	0
	70 133	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-237 481	-57 480
El	-376 242	-316 742
Uppvärmning	-1 585 909	-1 366 503
Vatten	-396 253	-347 676
Renhållning	-92 693	-80 104
TV, bredband, iptelefoni	-191 687	-191 594
Obligatoriska besiktningar	-3 125	0
Serviceavtal	-5 333	-5 890
Förvaltningskostnader	-585 626	-683 597
Försäkringar	-83 184	-72 553
Fastighetsskatt	-69 148	-67 030
Övriga driftskostnader	-44 014	-14 720
	-3 670 694	-3 203 888

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll fönsterdörr, Fg år parkeringsytor, målning samt installation av c	-31 405	-552 125
	-31 405	-552 125

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 875	-13 675
Övriga förvaltningskostnader	-283 472	-285 311
Kostnader överlåtelse och panter	-19 525	-7 614
Föreningsverksamhet	-1 500	-585
Kontorsutrustning och -material	-4 229	-696
Konsulter	-3 750	-2 975
Förbrukningsinventarier	-2 212	0
Medlemsavgifter HSB	-29 300	-29 300
	-359 863	-340 156

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-72 900	-69 550
Övriga arvoden	0	-6 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-13 683	-12 308
	-92 583	-93 858

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-324 079	-324 079
Markanläggningar	-16 786	-15 432
	-340 864	-339 510

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-433	-360
	-433	-360

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 723 849	18 723 849
Ingående anskaffningsvärde mark	163 000	163 000
Ingående anskaffningsvärde kulvertbyte	462 947	462 947
Årets investering markåtgärder gällande parkering	487 481	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 837 277	19 349 796

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 732 349	-4 408 270
Årets avskrivningar byggnader	-324 079	-324 079
Ingående avskrivningar markanläggningar	-16 718	-1 286
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 786	-15 432
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 089 930	-4 749 066

Utgående redovisat värde

14 747 347 14 600 730

Redovisade värden byggnader	13 667 422	13 991 500
Redovisade värden mark	163 000	163 000
Redovisade värden markanläggningar	916 925	446 230

Fastighetsbeteckning: Sollefteå Talgoxen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1966	14 400 000	3 630 000	18 030 000	18 030 000
Lokaler	1966	863 000	431 000	1 294 000	1 294 000
		15 263 000	4 061 000	19 324 000	19 324 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	10 377 000	10 377 000
Summa ställda säkerheter	10 377 000	10 377 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	27 797	21 418
Övriga kortfristiga fordringar	12 762	5 384
	40 559	26 802

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	92 505	83 184
Förutbetald kabel-TV och bredband	30 444	30 483
Förutbetald administration	76 277	7 829
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 803
	199 226	127 298

Not 13 BANK

SBAB Bankkonto	810 585	1 076 772
	810 585	1 076 772

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,95%	2028-12-01	1 070 050	50 000
Stadshypotek		4,67%	2025-12-01	347 442	25 000
Swedbank		2,36%	2025-02-25	356 000	28 000
Swedbank		2,29%	2027-04-23	5 460 000	280 000
Swedbank		3,97%	2027-05-25	1 900 000	40 000
				9 133 492	423 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 060 050
Nästa års amortering av långfristig skuld					370 000
Lån som ska konverteras inom ett år					703 442
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 073 442
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 692 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 018 492
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	82 278	89 500
Uttag	-1 710	-7 221
	80 568	82 278

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 515	3 197
	2 515	3 197

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 210	4 224
	4 210	4 224

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	254 838	228 087
Upplupna räntekostnader	28 845	27 965
Upplupen revision	14 000	13 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	439 223	376 590
	736 906	645 767

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Nordström

Anita Karlsson

Bo Westin

Eva-Lotta Norlén

Karin Andersson

Mikael Åkerström

Paula Hällsten Sjögren

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

Revisor vald av föreningsstämman
Lena LjunglöfBoRevision i Sverige AB
Caroline Andersen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Talgoxen i Sollefteå, org.nr. 788800-0580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Talgoxen i Sollefteå 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. Revisornas 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 uppger, 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 Talgoxen i Sollefteå 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

Lena Ljunglöf
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Talgoxen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PAULA HÄLLSTEN SJÖGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:47:36



ANITA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:49:09



KARIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:51:06



BO WESTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:52:44



ANDERS NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:46:05



MIKAEL ÅKERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:31:44



EVA-LOTTA NORLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:53:55



LENA LJUNGLÖF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:56:34



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:06:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Talgoxen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LJUNGLÖF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:57:31



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:06:36



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.