



Årsredovisning 2025

HSB brf Talldungen i Järpen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Talldungen i Järpen med säte i Jämtlands län, Åre Kommun org.nr. 792000-0747 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Åre kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	286
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 780
4	garageplatser	60
21	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2 126

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Yvonne Grönblad	Ordförande
Rigmor Friis	Ledamot
Lisbeth Kristensen	Ledamot
Kerstin Johansson	Ledamot
Berit Åsberg	Ledamot
Daniel Woxberg	Ledamot
Andrea Gleerup	Suppleant
Samuel Zadig	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Grönblad, Lisbeth Kristensen, Rigmor Friis, Kerstin Johansson, Andrea Gleerup.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%,
fr.o.m. 2025-07-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 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 2025-09-18, varvid planen uppdaterades.

Vi har under året fått nya hyresgäster till tre lokaler.

Vi har utökat antalet återvinningskärl, nu har vi "bostadsnära avfallshantering". I samband med det behöver vi ett bättre utrymme för våra avfallskärl.

Utomhusbelysningen har förbättrats. Det arbetet kommer att fortsätta.

Vi har fortsatt med städningen i källare och på vindar.



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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av alla lägenhetsdörrar och nytt låssystem i hela fastigheterna. Byte av tvättmaskin i hus 24. Fortsatt anbudsförfarande om nybyggnad av alla balkonger. Utrensning av det gamla pannrummet.
2021	Fortsatt projektering av nya balkonger. Målning av väggar och isolering av nya rör i pannrummet. Allmänna fönster på fastigheterna har målats. Ommålning av väggar och tak samt omläggning av golv i tvättstuga och torkrum i hus 26. Golvbrunnen byttes också i tvättstugan.
2022	Rivning av gamla balkonger, Inköp och montering av nya balkonger på alla lägenheter. Rivning av tak ovanför affärslokal. Flera brandsläckare inköpta och uppsatta i både hus 24 och 26. Ny torktumlare är inköpt och installerad i hus 26.
2023	Byte av tid- och tempputtag för elen på p-platser och i carportar. Fällning av flera stora tallar som stod nära huset Norra vägen 24.
2024	Ny ventilation har installerats i stora lokalen i 26 A. Kolfiltersatser har installerats i köksfläktarna i 24 lägenheter, så nu är inga köksfläktar kopplade direkt mot imkanalen. Dessutom har spaltventiler monterats vid fönster i de lägenheter där uteluftsintaget var undermåligt. Förbättring av utomhusbelysningen har påbörjats.
2025	Under våren och sommaren har relining av stammarna genomförts.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Behovet av fler parkeringsplatser kvarstår, både platser att hyra, samt parkering för besökare. Något som vi måste börja se över är uppvärmningen av fastigheterna. Fjärrvärmen är en av våra större kostnader. Stödmuren och trappan vid garagen ska åtgärdas. Det ska läggas nytt golv i tvättstugan i 24:an. Garageportarna samt vissa träpaneler på husen ska målas.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	127	71	122	142	215
Skuldsättning, kr/kvm	2 764	1 394	1 426	1 722	555
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 301	1 665	1 703	1 999	645
Räntekänslighet, %	4	2	2	3	1
Energikostnad, kr/kvm	278	289	242	251	241
Årsavgifter, kr/kvm	913	850	809	758	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	88	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	935	805	796	788	761
Nettoomsättning, tkr	1 925	1 711	1 692	1 628	1 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	-135	22	119	237
Soliditet, %	40	55	56	52	72

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	49 246	0	0	49 246
Upplåtelseavgifter, kr	611 750	0	0	611 750
Underhållsfond, kr	1 339 994	0	154 000	1 493 994
S:a bundet eget kapital, kr	2 000 990	0	154 000	2 154 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 405 115	-135 407	-154 000	2 115 708
Årets resultat, kr	-135 407	135 407	54 857	54 857
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 269 708	0	-99 143	2 170 565
S:a eget kapital, kr	4 270 698	0	54 857	4 325 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 154 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 269 708
Årets resultat, kr	54 857
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 170 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 170 565
------------------------------------	------------------

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	1 925 480	1 710 799
Övriga rörelseintäkter		63 150	644
Summa Rörelseintäkter		1 988 631	1 711 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 363 209	-1 338 199
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 408	-142 796
Personalkostnader	Not 5	-102 806	-76 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-216 206	-196 902
Summa Rörelsekostnader		-1 776 629	-1 754 415
Rörelseresultat		212 002	-42 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		613	2 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 757	-95 396
Summa Finansiella poster		-157 144	-92 435
Resultat efter finansiella poster		54 857	-135 407
Resultat före skatt		54 857	-135 407
Årets resultat		54 857	-135 407



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 598 740	6 370 374
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 598 740	6 370 374
Summa Anläggningstillgångar		8 598 740	6 370 374

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 500	24
Aktuell skattefordran		3 437	984
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 164 145	1 310 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	64 966	63 866
Summa Kortfristiga fordringar		2 234 048	1 375 528
Summa Omsättningstillgångar		2 234 048	1 375 528
Summa Tillgångar		10 832 789	7 745 902

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	660 996	660 996
Fond för yttre underhåll	1 493 994	1 339 994
Summa Bundet eget kapital	2 154 990	2 000 990

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 115 708	2 405 115
Årets resultat	54 857	-135 407
Summa Fritt eget kapital	2 170 565	2 269 708

Summa Eget kapital	4 325 555	4 270 698
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 308 500	2 895 399
Summa Långfristiga skulder		5 308 500	2 895 399

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		567 399	68 300
Leverantörsskulder		73 545	111 730
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	117 794	118 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	439 996	281 329
Summa Kortfristiga skulder		1 198 734	579 805

Summa Skulder		6 507 234	3 475 204
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 832 789	7 745 902
--------------------------------	--	------------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 002	-42 972
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	216 206	196 902
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	216 206	196 902
Erhållen ränta	613	2 961
Erlagd ränta	-158 071	-95 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 749	61 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 216	-19 249
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	120 143	41 679
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	111 927	22 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	382 676	83 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 444 572	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 444 572	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 912 200	-68 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 912 200	-68 300
Årets kassaflöde	850 304	15 311
Likvida medel vid årets början	1 273 824	1 258 513
Likvida medel vid årets slut	2 124 128	1 273 824



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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

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	1 625 094	1 488 444
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 240	1 620
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	91 840	22 656
	Hyror lokaler	183 440	165 238
	Hyror garage och parkeringsplatser	74 160	74 160
	Hyror förbrukningsbaserad	0	540
	Övriga primära intäkter	6 760	10 128
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 983 534	1 762 786
	Hysesbortfall	-58 054	-51 987
	<i>Summa</i>	-58 054	-51 987
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 925 480	1 710 799
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-459 942	-452 848
	Reparationer	-86 651	-41 131
	Planerat underhåll	0	-89 287
	El	-39 873	-42 258
	Uppvärmning	-362 322	-357 927
	Vatten	-189 833	-213 623
	Sophämtning	-44 133	-50 828
	Fastighetsförsäkring	-29 848	-26 617
	Kabel-TV och bredband	-83 081	-33 732
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 857	-29 310
	Övriga driftkostnader	-40 669	-638
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 363 209	-1 338 199
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 021	-13 142
	Extern revision	-13 375	-14 975
	Konsultkostnader	-50 903	-89 834
	Medlemsavgifter	-17 900	-17 900
	Övriga förvaltningskostnader	-4 209	-6 944
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-94 408	-142 796

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-40 500	-31 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Övriga arvoden	-49 000	-35 400
Löner och övriga ersättningar	-1 200	-400
Sociala avgifter	-10 606	-8 218
<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 806	-76 518

Not 6	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	-216 206	-196 902
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-216 206	-196 902

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 218 756	10 218 756
	Ingående anskaffningsvärde mark	17 700	17 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	62 625	62 625
	Årets investeringar	2 444 572	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 743 653	10 299 081
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 928 707	-3 731 805
	Årets avskrivningar	-216 206	-196 902
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 144 912	-3 928 707
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 598 740	6 370 374
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 903 000	5 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	533 000	649 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 586 000	1 480 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	206 000	338 000
	<i>Summa</i>	7 228 000	7 467 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 908 000	3 740 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 908 000	3 740 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 124 128	1 273 824
	Övriga fordringar	40 017	36 830
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 164 145	1 310 654
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 966	63 866
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	64 966	63 866

Not 10	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	3,23%	2029-09-30	995 500	18 000
Stadshypotek	3,56%	2028-03-30	1 985 000	20 000
Stadshypotek	4,69%	2026-07-30	477 399	16 300
Stadshypotek	2,88%	2027-03-30	2 418 000	52 000
			5 875 899	106 300
Långfristig del			5 308 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			90 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			477 399	
Kortfristig del			567 399	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			106 300	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			425 200	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,32%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	2 091	1 206
Inre fond	109 733	111 794
Övriga kortfristiga skulder	5 970	5 446
<i>Summa Övriga skulder</i>	117 794	118 446

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	162 925	162 068
Upplupna räntekostnader	13 472	13 786
Övriga upplupna kostnader	263 599	105 475
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	439 996	281 329

Not 13	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10.

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 Talldungen i Järpen, org.nr. 792000-0747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Talldungen i Järpen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Tallungen i Järpen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Ove Lindholm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Talldungen i Järpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Yvonne Grönblad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:08:06



Daniel Woxberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:19:25



Rigmor Friis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:44:54



Lisbeth Kristensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:12:05



Kerstin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:14:17



Samuel Zadig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:07:29



Berit Åsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:08:58



Jan Ove Görgen Lindholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:05:46



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:16:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Talldungen i Järpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Ove Görgen Lindholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:08:27



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:16:25



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.