MEDIATOR
- en del av SBC

2025
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tallen



rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhangen 25:9	1952	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 611 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 299 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 031 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Lena Hedberg	Ordförande
Odin Lindell	Styrelseledamot
Rolf Karlsson	Styrelseledamot
Victor Fehn	Suppleant
Tor Bunner	Suppleant

Valberedning

Matts Bergkvist
Anna Norrbin
Lisa Nordh Hedenskog

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och sekreterare

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. För få styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2004	Stambyte, el och VVS
2007	Ommålning
2008	Uppdatering av ComHems fastighetsnät
2011	Fasadrenovering
2013	Skorstensrenovering
2014	Spolning av stammar Ytskiktsrenovering av soprum
2018	Byte armatur källare/soprum Byte källardörrar källare/trapphus
2019	Sotning eldstäder Energibesiktning
2020	Byte ytterdörrar källare/bakdörr Apadana OVK
2023	Installation av laddstationer Tätning av rör (radonförebyggande) Byte av fjärrvärmecentral
2024	Fönsterbyte
2025	Byte av en tvättmaskin Stamspolning OVK, Apadana och lägenheterna slutfördes Radonmätning

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Planerade underhåll

2026 Byte av torkaggregat

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Eldebitering laddstationer	Voltiva
Elnät och elhandel	Vattenfall
Fastighets- och vinterskötsel	Bredablick Förvaltning
Fjärrvärme	Vattenfall
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Städ av allmänna utrymmen	Hemfrid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning på 4%. Inköp av ny tvättmaskin för ca 70 000.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 703 528	1 549 594	1 362 148	1 265 650
Resultat efter fin. poster	227 462	-1 107 026	-321 016	83 658
Soliditet (%)	15	12	30	32
Yttre fond	505 557	1 598 200	1 724 670	-
Taxeringsvärde	37 708 000	46 793 000	46 793 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	767	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	94,5	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 971	3 085	2 227	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 794	2 903	2 095	-
Sparande / kvm totalyta, kr	242	203	203	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	27	39	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	128	112	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	49	36	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	205	187	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,96	1,48	-
Räntekänslighet (%)	3,59	4,02	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	97 500	-	-	97 500
Fond, yttre underhåll	1 598 200	-1 285 343	192 700	505 557
Balanserat resultat	221 295	178 317	-192 700	206 912
Årets resultat	-1 107 026	1 107 026	227 462	227 462
Eget kapital	**809 968**	**0**	**227 462**	**1 037 431**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	399 612
Årets resultat	227 462
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 700
Totalt	**434 374**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**434 374**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 703 528	1 549 594
Övriga rörelseintäkter	3	300	1 000
Summa rörelseintäkter		**1 703 828**	**1 550 594**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-903 916	-2 146 484
Övriga externa kostnader	9	-95 899	-86 410
Personalkostnader	10	-51 226	-49 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 385	-234 630
Summa rörelsekostnader		**-1 314 426**	**-2 516 908**
RÖRELSERESULTAT		**389 402**	**-966 314**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 485	9 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-165 426	-150 149
Summa finansiella poster		**-161 941**	**-140 712**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**227 462**	**-1 107 026**
ÅRETS RESULTAT		**227 462**	**-1 107 026**

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 879 306	6 126 890
Maskiner och inventarier	13	162 789	0
Pågående projekt	14	0	206 235
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 042 095**	**6 333 125**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 042 095**	**6 333 125**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 876	16 380
Övriga fordringar	15	783 129	518 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 132	57 341
Summa kortfristiga fordringar		**861 137**	**592 002**
Kassa och bank			
Kassa och bank		77 845	74 589
Summa kassa och bank		**77 845**	**74 589**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**938 983**	**666 591**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 981 078**	**6 999 716**

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 500	97 500
Fond för yttre underhåll		505 557	1 598 200
Summa bundet eget kapital		**603 057**	**1 695 700**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		206 912	221 295
Årets resultat		227 462	-1 107 026
Summa fritt eget kapital		**434 373**	**-885 731**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 037 430**	**809 968**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	426 655
Summa långfristiga skulder		**0**	**426 655**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 674 966	5 469 018
Leverantörsskulder		49 984	82 593
Skatteskulder		1 814	3 792
Övriga kortfristiga skulder		5 842	5 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	211 042	201 848
Summa kortfristiga skulder		**5 943 648**	**5 763 093**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 981 078**	**6 999 716**

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**389 402**	**-966 314**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	263 385	234 630
	652 787	**-731 684**
Erhållen ränta	3 485	9 437
Erlagd ränta	-156 514	-148 545
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**499 759**	**-870 792**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 450	15 050
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 305	-898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**463 004**	**-856 640**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	27 645	-1 295 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**27 645**	**-1 295 687**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 900 000
Amortering av lån	-220 707	-260 165
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-220 707**	**1 639 835**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**269 942**	**-512 492**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**587 584**	**1 100 076**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**857 526**	**587 584**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tallen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,49 %
Stamledningar VA	2,50 %
Dörrar & portar	2,00 %
Fasader	3,33 %
Fönster	2,00 %
Maskiner och inventarier	8,33 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 308 316	1 207 168
Årsavgifter lokaler	274 171	252 980
Hyresintäkter garage	51 383	48 022
Hyresintäkter p-plats	24 292	23 302
Hyresintäkter förråd	6 423	5 924
El, moms	0	4 466
Fast tillägg elbilsladdning	6 133	800
Elintäkter laddstolpe moms	14 956	0
Påminnelseavgift	660	720
Pantsättningsavgift	7 644	0
Överlåtelseavgift	2 940	0
Administrativ avgift	735	0
Andrahandsuthyrning	5 880	6 214
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Summa	**1 703 528**	**1 549 594**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	300	1 000
Summa	**300**	**1 000**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	105 788	101 972
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 375	19 045
Städning enligt avtal	33 432	30 512
Besiktningar	3 201	10 208
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 639	4 763
Gårdkostnader	1 305	0
Gemensamma utrymmen	2 741	0
Snöröjning/sandning	2 863	0
Serviceavtal	13 281	10 198
Summa	**200 625**	**176 699**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	44 556
Trapphus/port/entr	6 585	0
Dörrar och lås/porttele	3 908	0
VVS	18 062	0
Summa	**28 555**	**44 556**

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	1 285 343
Summa	**0**	**1 285 343**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 208	55 808
Uppvärmning	263 731	259 870
Vatten	115 355	100 111
Sophämtning/renhållning	37 851	35 942
Grovsopor	4 375	5 975
Summa	**481 520**	**457 707**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 279	48 741
Skadedjursförsäkring	6 333	0
Kabel-TV	41 072	62 388
Bredband	22 076	0
Fastighetsskatt	72 456	71 050
Summa	**193 216**	**182 179**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 328	0
Tele- och datakommunikation	5 217	0
Inkassokostnader	4 660	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 115	15 075
Styrelseomkostnader	2 257	0
Fritids och trivselkostnader	1 061	3 051
Förvaltningsarvode enl avtal	36 465	41 025
Överlåtelsekostnad	2 352	0
Pantsättningskostnad	6 703	0
Administration	19 740	27 259
Summa	**95 899**	**86 410**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 001	40 000
Arbetsgivaravgifter	11 225	9 384
Summa	**51 226**	**49 384**

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	165 240	150 149
Kostnadsränta skatter och avgifter	186	0
Summa	**165 426**	**150 149**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 400 918	10 105 231
Årets inköp	0	1 295 687
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**11 400 918**	**11 400 918**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 274 028	-5 039 398
Årets avskrivning	-247 584	-234 630
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 521 612**	**-5 274 028**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**5 879 306**	**6 126 890**
I utgående restvärde ingår mark med	*367 963*	*367 963*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 807 000	26 021 000
Taxeringsvärde mark	16 901 000	20 772 000
Summa	**37 708 000**	**46 793 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 509	145 509
Årets inköp	54 849	0
Omfört från pågående arbete	123 741	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**324 099**	**145 509**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-145 509	-145 509
Årets avskrivning	-15 801	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-161 310**	**-145 509**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**162 789**	**0**

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	206 235	206 235
Avgår erhållet bidrag	-82 494	0
Omfört till installation	-123 741	0
Summa pågående arbeten	**0**	**206 235**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	145	1 725
Momsavräkning	3 304	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 561
Transaktionskonto	131 868	126 588
Borgo räntekonto	647 812	386 407
Summa	**783 129**	**518 281**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	990	2 654
Förutbet fast skötsel	26 979	26 447
Förutbet försäkr premier	12 943	12 453
Förutbet kabel-TV	4 828	4 749
Förutbet bredband	11 179	11 038
Upplupna intäkter	1 213	0
Summa	**58 132**	**57 341**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,78 %	2 683 125	2 782 500
Swedbank hypotek AB	2026-08-25	1,06 %	426 655	446 655
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,56 %	731 686	795 018
Swedbank hypotek AB	2026-02-28	2,64 %	1 833 500	1 871 500
Summa			**5 674 966**	**5 895 673**
Varav kortfristig del			5 674 966	5 469 018

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 405 806 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	176	235
Uppl kostnad Städning entrepr	2 786	2 656
Uppl kostn el	5 336	4 876
Uppl kostnad Värme	28 420	34 558
Uppl kostnad Extern revisor	16 065	0
Uppl kostn räntor	18 180	9 268
Förutbet hyror/avgifter	140 079	134 555
Beräkn arvode revision	0	15 700
Summa	**211 042**	**201 848**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 389 000	7 389 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	**7 389 000**	**7 389 000**

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Anna Lena Hedberg
Ordförande

Odin Lindell
Styrelseledamot

Rolf Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kirsi Marjut Kinanen Jansson
Revisor

rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 12:05

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 13:54

DOCUMENT ID:
SkdxnouCbg

ENVELOPE ID:
rkug2s_0Wg-SkdxnouCbg

DOCUMENT NAME:
Brf Tallen, 717600-2306 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
1cf513f0c48189096637c172102d745405e996199f87968a9d19df48d6845a95a5b3b76992e858df7f22645b824c789f9dda037efc9f5a069ae0bc6e34ecfea3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **ODIN LINDELL**	**Signed**	**06.05.2026 17:05**	**eID**	**Swedish BankID**
odinlindell@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 17:05	Low	IP: 83.188.46.7
2. **Anna Lena Hedberg**	**Signed**	**06.05.2026 19:39**	**eID**	**Swedish BankID**
hedberg226@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 19:38	Low	IP: 90.143.143.195
3. **ROLF KARL-GUNNAR KARLSSON**	**Signed**	**07.05.2026 08:44**	**eID**	**Swedish BankID**
rolf.kg.karlsson@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:45	Low	IP: 90.143.17.139
4. **Kirsi Marjut Kinanen Jansson**	**Signed**	**07.05.2026 12:05**	**eID**	**Swedish BankID**
kirsi@kjrev.se	Authenticated	07.05.2026 12:04	Low	IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallen
Org.nr 717600-2306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar
Mina 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 mina 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

rk_gnj_RWx-HyKxniO0Wx

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

rk_gnj_RWx-HyKxniO0Wx

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

_____
Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

rk_gnj_RWx-HyKxniO0Wx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 12:05

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 13:54

DOCUMENT ID:
HyKxniO0Wx

ENVELOPE ID:
rk_gni_RWx-HyKxniO0Wx

DOCUMENT NAME:
A187 Brf Tallen 250101-251231 Revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:
e7666ca948bae24479e790be031a1533f97a2595177cb2b67c4147cb304100895a32f1c1248172a06c05c51781f6ee890662b5f5a590c867783c84595947f029

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Kirsi Marjut Kinanen Jansson**	**Signed**	**07.05.2026 12:05**	**eID**	**Swedish BankID**
kirsi@kjrev.se	Authenticated	07.05.2026 12:05	Low	IP: 83.172.105.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed