

Årsredovisning 2025

Brf Tallbacken

789200-1111



Simpleko

Härmed kallas medlemmarna i BRF Tallbacken till ordinarie årsstämma!

TID: MÅNDAGEN DEN 18 MAJ KL. 18.00

PLATS: STENSTANS TRAFIKSKOLAS LOKAL PÅ KÖPMANGATAN 53

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisors berättelsen.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2026.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Motioner enligt bilaga.
19. Stämmans avslutande.

Timrå april 2026

BRF TALLBACKEN

Styrelsen

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallbacken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

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 Timrå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-25 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 följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 3:112	1955	Timrå

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus innehållande 163 bostadsrätter, 12 lokaler samt 3 bostadsrättslokaler på adressen Bovägen 2-10 och Köpmansgatan 53-55 i Timrå. Byggnaderna uppfördes år 1955 och har värdeår 1955.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök/kokvrå
99 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 12 977 kvm och fördelas enligt följande:

Bostadsrättslägenheter	10 362 kvm
Bostadsrättslokaler	755 kvm
Lokaler för uthyrning	894 kvm
Lokaler för egen användning	128 kvm
Garage	838 kvm

I föreningen finns det 45 garageplatser och 75 parkeringsplatser med el.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-08 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Ivan Lindmark	Ordförande
Rolf Andersson	Styrelseledamot
Anette Åslund	Styrelseledamot
Anita Hellstrand	Styrelseledamot
Marianne Lindmark	Styrelseledamot
Stefan Persson	Suppleant
Ann Charlotte Asplund	Suppleant
Nina Danielsson	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Madeleine Lidgren och Elisabeth Dahlin Westberg, varav den förstnämnda är sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas av Ivan Lindmark, Anita Hellstrand och Rolf Andersson.

Revisorer

Till revisor har Madeleine Lidgren valts, med Camilla Åslund som revisorssuppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1992-1993** ● Omfattande renoveringar av föreningens fastigheter
- 1995-1996** ● Renovering av vatten/avlopp kök samt utbyte av fönster
- 2006** ● Utbyte av lägenhetsdörrar
Installation av dynamisk trappbelysning och trapphusmålning
- 2007** ● Renovering av tak 1 punkthus
- 2008** ● Renovering av tak
- 2011** ● Renovering av övre tvättstugor
- 2012** ● Schaktning för sättning av L-stöd inkl. återfyllning och asfaltering av plan

- 2013-2014** ● Byte av garageportar
- 2014** ● Låsbyte i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen
- 2015** ● Iordningsställande av mur och lekplats
- 2016** ● Genomförande av vissa fasadarbeten
- 2017-2018** ● Byte av radiatorventiler i samtliga hus
Ombyggnad av vaktmästeri till garage
- 2018** ● Mur/puts/plattsättning på punkthus
- 2019** ● Byte av balkongdörrar och tillhörande fönster
- 2020** ● Installation av nytt passersystem till samtliga dörrportar
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Energideklaration
- 2021** ● Asfalteringsarbeten och byte av ytterbelysning på innergården
- 2022** ● Byte av samtliga ytterbelysningar utanför garage och utvändiga markarbeten.
- 2023** ● Asfalteringsarbeten och byte av markkulvert
Inköp av 1 st ny tvättmaskin och torkkrumsavfuktare
- 2024** ● Inköp av 1 st ny tvättmaskin
Byte av trapphusbelysning och entrébelysning
Översyn av tak samt diverse takarbeten
Diverse fasadarbeten inklusive målning av puts och betong
Felsökning av UC delta 5 på fjärrvärmen

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasad reparationer
Asfaltering
Målning av ett plåttak
Trädfällning

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och yttre skötsel	Fastighets Competens i Norrland AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2 AB
Porttelefonsystemet	Certego AB
Snöröjning	Sundfrakt AB
Trapp- och övrig städning	Städzon Sundsvall AB
Ventilation och el	Energi och Driftteknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre intäkter i kombination med lägre underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

Föreningen har under räkenskapsåret betalat av ett lån på 2,3 miljoner till Stadshypotek.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta till följd av de amorteringar som föreningen har genomfört under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes efter styrelsebeslut med 4 % från och med 2025-07-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 447 tkr och planerat underhåll för 69 tkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 202 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 18. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 138 503	9 056 880	8 418 629	8 053 267
Resultat efter fin. poster	529 752	4 574	-802 567	214 428
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	509 685	836 070	1 441 569	1 191 569
Taxeringsvärde	67 099 000	53 600 000	53 600 000	53 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	752	743	690	664
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	91,2	91,1	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 333	2 564	2 591	2 618
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 999	2 196	2 219	2 242
Sparande / kvm totalyta, kr	121	119	79	95
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	71	62	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	186	173	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	59	61	79
Energikostnad / kvm totalyta, kr	318	316	296	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,55	1,93	1,40
Räntekänslighet (%)	3,10	3,45	3,75	3,94

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 el (totalt 562 983 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	447 758	-	-	447 758
Upplåtelseavgifter	159 744	-	-	159 744
Fond, yttre underhåll	836 070	-	-326 385	509 685
Balanserat resultat	-2 584 169	4 574	326 385	-2 253 210
Årets resultat	4 574	-4 574	529 752	529 752
Eget kapital	-1 136 023	0	529 752	-606 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 253 210
Årets resultat	529 752
Totalt	-1 723 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-68 734
Balanseras i ny räkning	-1 904 724
	-1 723 458

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 138 503	9 056 880
Övriga rörelseintäkter	3	76 521	555
Summa rörelseintäkter		9 215 024	9 057 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 397 160	-6 817 771
Övriga externa kostnader	9	-328 185	-323 282
Personalkostnader	10	-221 013	-216 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 904	-965 904
Summa rörelsekostnader		-7 912 262	-8 323 194
RÖRELSERESULTAT		1 302 762	734 241
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		351	349
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-773 361	-730 016
Summa finansiella poster		-773 010	-729 667
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		529 752	4 574
ÅRETS RESULTAT		529 752	4 574

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	18 232 699	19 198 603
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 232 699	19 198 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 232 699	19 198 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 799	34 938
Övriga fordringar	14	18 834	25 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	312 237	295 914
Summa kortfristiga fordringar		371 870	356 674
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 987 613	9 790 970
Summa kassa och bank		8 987 613	9 790 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 359 483	10 147 644
SUMMA TILLGÅNGAR		27 592 182	29 346 247

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		607 502	607 502
Fond för yttre underhåll		509 685	836 070
Summa bundet eget kapital		1 117 187	1 443 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 253 210	-2 584 169
Årets resultat		529 752	4 574
Summa fritt eget kapital		-1 723 458	-2 579 595
SUMMA EGET KAPITAL		-606 271	-1 136 023
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 218 878	16 338 399
Summa långfristiga skulder		21 218 878	16 338 399
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 720 556	12 164 978
Leverantörsskulder		839 698	558 888
Skatteskulder		37 770	0
Övriga kortfristiga skulder		81 616	102 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 299 935	1 317 575
Summa kortfristiga skulder		6 979 575	14 143 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 592 182	29 346 247

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 302 762	734 241
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	965 904	965 904
	2 268 666	1 700 145
Erhållen ränta	351	349
Erlagd ränta	-766 140	-728 624
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 502 877	971 870
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 196	51 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272 905	351 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 760 586	1 375 592
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 563 943	-296 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 563 943	-296 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	-803 357	1 079 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 790 970	8 711 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 987 613	9 790 970

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tallbacken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

Om- och tillbyggnad före år 2014	40-50 år
----------------------------------	----------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 18 807 054 (18 807 054) kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 854 862	6 720 564
Årsavgifter, lokaler	663 371	639 432
Rabatter lokaler	-54 473	-7 680
Hysesintäkter, lokaler	318 932	305 116
Hysesintäkter, garage	232 200	232 660
Hysesintäkter, p-platser	194 160	189 040
Hysesintäkter, förråd	6 600	6 600
Intäkter internet	280 565	245 875
El	602 670	682 908
Övriga intäkter	6 174	0
Pant- och överlåtelseavgifter	33 442	36 395
Andrahandsuthyrning	0	5 970
Summa	9 138 503	9 056 880

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	4 746	0
Övriga intäkter	-15	0
Försäkringsersättning	71 790	0
Sjuklöneersättning	0	555
Summa	76 521	555

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	1 225	0
Fastighetsskötsel	83 064	80 640
Städning	240 609	229 605
Besiktning och service	56 044	49 991
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	319 542	338 412
Summa	700 485	698 648

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	370 405	313 628
Reparation skadegörelse	3 447	0
Reparation försäkringskada	74 745	143 257
Summa	448 597	456 886

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	68 734	576 385
Summa	68 734	576 385

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	893 045	920 512
Uppvärmning	2 421 895	2 415 006
Vatten	817 995	762 804
Sophämtning	298 474	300 870
Summa	4 431 409	4 399 192

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	178 326	169 454
Mättjänster el	5 539	0
TV/Bredband	321 480	317 206
Fastighetsskatt och avgift	242 590	200 000
Summa	747 935	686 660

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	51 283	50 983
Förbrukningsinventarier	8 397	0
Förbrukningsmaterial	13 569	29 472
Juridiska kostnader	8 625	0
Inkasso	3 191	7 614
Kreditupplysning	3 089	5 463
Revisionsarvoden	1 500	1 500
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	28 875	460
Ekonomisk förvaltning	160 484	155 208
Pant- och överlåtelsekostnad	33 442	36 395
Bankkostnader	7 236	7 310
Övriga externa tjänster	8 493	28 878
Summa	328 185	323 282

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	165 000	163 600
Löner/arvoden vicevärd	30 800	32 200
Övriga personalkostnader	0	-2 421
Sociala avgifter	25 213	22 858
Summa	221 013	216 237

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	772 471	729 945
Övriga räntekostnader	890	71
Summa	773 361	730 016

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 594 051	44 594 051
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 594 051	44 594 051
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 395 448	-24 429 544
Årets avskrivning	-965 904	-965 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 361 352	-25 395 448
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 232 699	19 198 603
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 394 000</i>	<i>1 394 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 767 000	40 682 000
Taxeringsvärde mark	16 332 000	12 918 000
Summa	67 099 000	53 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 957	35 957
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 957	35 957
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 957	-35 957
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 957	-35 957
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 069	22 037
Skattefordringar	0	501
Övriga fordringar	765	3 284
Summa	18 834	25 822

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 855	12 517
Fastighetsskötsel	7 129	6 922
Städning	18 965	18 359
Försäkringspremier	185 437	178 326
TV/Bredband	80 851	79 790
Summa	312 237	295 914

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2029-09-01	3,06 %	5 061 589	5 114 334
Stadshypotek AB	2027-09-01	3,84 %	5 919 165	5 980 345
Stadshypotek AB	2028-09-01	4,32 %	5 928 342	5 988 990
Stadshypotek AB	-	-	0	2 316 974
Stadshypotek AB	2026-06-30	1,06 %	4 502 648	4 537 916
Stadshypotek AB	2030-09-30	3,26 %	2 231 848	2 251 600
Stadshypotek AB	2029-06-30	2,84 %	2 295 842	2 313 218
Summa			25 939 434	28 503 377
Varav kortfristig del			4 720 556	12 164 978

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 614 774 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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 652	113 092
El	96 347	105 686
Uppvärmning	294 136	298 145
Utgiftsräntor	54 207	46 986
Styrelsearvode	19 100	0
Sophantering	2 179	5 874
Sociala avgifter	6 001	0
Förutbetalda avgifter/hyror	751 313	747 792
Summa	1 299 935	1 317 575

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 910 000	41 910 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

Timrå, 2026-03-10

Ort och datum

Ivan Lindmark

Ivan Lindmark
Ordförande

Rolf Andersson

Rolf Andersson
Styrelseledamot

Anette Åslund

Anette Åslund
Styrelseledamot

Anita Hellstrand

Anita Hellstrand
Styrelseledamot

Marianne Lindmark

Marianne Lindmark
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-04

Madeleine Lidgren

Madeleine Lidgren
Internrevisor