

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Tallbocken  
Org nr: 7324002109





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 13 |
| Noter.....                  | 14 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tallbocken får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 621 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger underskott med 1.582 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a. kostnad för underhåll av entrépartier. Föreningen har under året haft större driftskostnader däribland för uppvärmning och vatten. Räntekostnaderna har ökat pga omsättning av lån till högre ränta. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 74%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 622% till 492%.

I resultatet ingår avskrivningar med 343 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet underskott på 278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I resultatet ingår avskrivningar med 343 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tallbocken 6 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adress är Kaptensgatan 5, 7 och 9 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



**Lägenhetsfördelning**

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 3        | 30       | 18       | 6        | 57    |

**Dessutom tillkommer:**

| Förråd | Föreningslokal | Garage | P-platser | Gym/Bastu | Gästlägenhet |
|--------|----------------|--------|-----------|-----------|--------------|
| 12     | 1              | 6      | 34        | 1         | 1            |

Total tomtarea 7 059 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 484 m<sup>2</sup>

Total lokalaria 296 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 37 563 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 272 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör    | Avtal                                          |
|---------------|------------------------------------------------|
| Riksbyggen    | Ekonomisk förvaltning                          |
| Riksbyggen    | Teknisk förvaltning                            |
| Riksbyggen    | Fastighetsservice                              |
| Riksbyggen    | Energi                                         |
| Telenor       | Kabel-Tv och bredband                          |
| Kalmar Energi | El                                             |
| Folksam       | Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** 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 199 tkr och planerat underhåll för 1 249 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2025 och visar på ett underhållsbehov på 11 521 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 152 tkr (305 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 961 tkr (254 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning             | År   | Kommentar |
|-------------------------|------|-----------|
| Balkonginglasning       | 1998 |           |
| Ny värmeanläggning      | 2003 |           |
| Överbyggnad källartrapp | 2004 |           |
| Takbyte                 | 2011 |           |
| Fönsterbyte             | 2011 |           |
| Omdragning elledningar  | 2014 |           |
| Målning källare         | 2014 |           |
| Gemensamma utrymmen     | 2016 |           |
| Installationer          | 2016 |           |
| Tvättutrustning         | 2016 |           |
| Avloppsrenovering       | 2019 |           |
| Byte belysning          | 2019 |           |
| Markytor                | 2019 |           |
| Ventilation             | 2020 |           |
| Byte fjärrvärmeväxlare  | 2021 |           |
| Byte entrépartier       | 2025 |           |

| Planerat underhåll                      | År   | Kommentar   |
|-----------------------------------------|------|-------------|
| Målning entrétak, takfot och vindskivor | 2025 |             |
| Fasad                                   | 2025 |             |
| Byte termostat- och reglerventiler      | 2026 | Ej beslutat |
| Byte lägenhetsdörrar och låscylindrar   | 2026 | Ej beslutat |
| Asfaltering                             | 2027 | Ej beslutat |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Ann-Sofie Long      | Ordförande         | 2026                          |
| Jan Karlsson        | Vice ordförande    | 2027                          |
| Alexander Pineda    | Sekreterare        | 2027                          |
| Lars-Axel Axelsson  | Ledamot            | 2026                          |
| Niklas Strömberg    | Ledamot            | 2027                          |
| Malin Liljebblad    | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Julita Johansson    | Suppleant | 2026                          |
| Karin Philipsson    | Suppleant | 2027                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Franz Lindström     | Auktoriserad revisor   |                               |
| Linda Leonhardt     | Förtroendevald revisor | 2026                          |



| Valberedning   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Emmi Persson   | 2026                          |
| Karin Karlsson | 2026                          |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 958 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



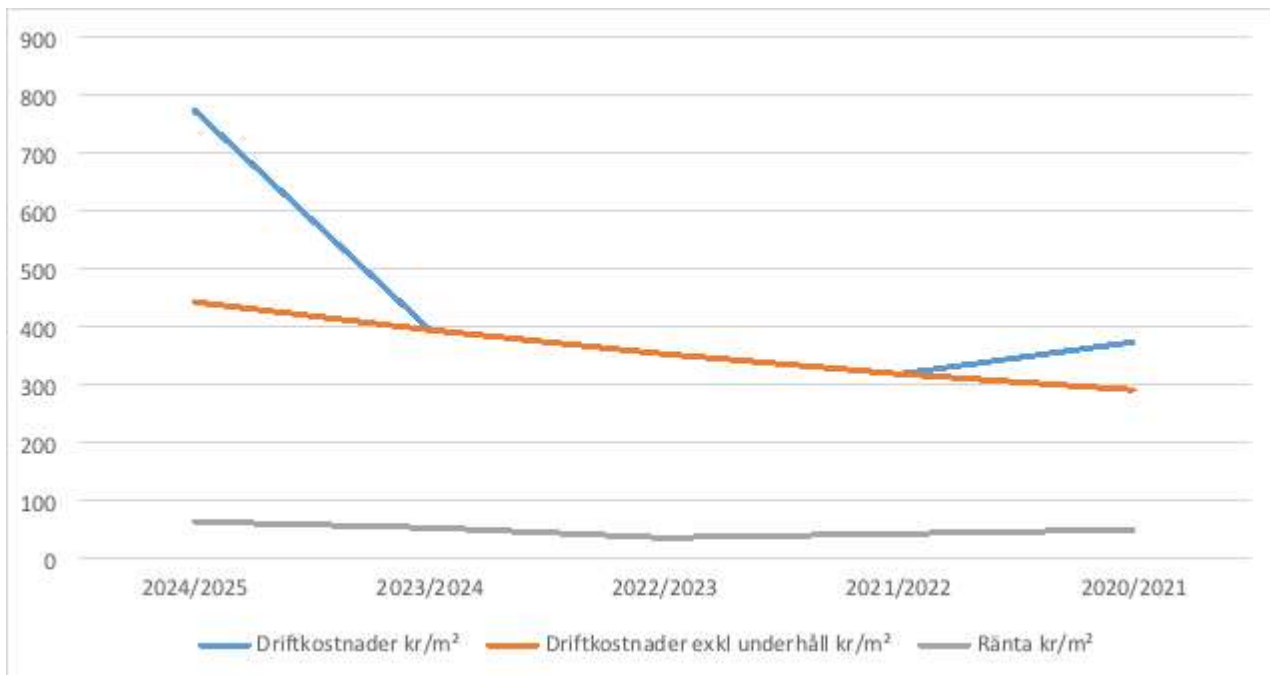
## Flerårsöversikt

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                     | 3 530     | 3 360     | 3 163     | 3 120     | 3 025     |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -621      | 757       | 618       | 473       | 356       |
| Årets resultat                                                       | -621      | 757       | 618       | 473       | 356       |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | -278      | 1 105     | 965       | 842       | 722       |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -1 239    | 165       | 25        | 214       | 97        |
| Balansomslutning                                                     | 12 454    | 13 217    | 12 848    | 12 525    | 12 097    |
| Årets kassaflöde                                                     | -603      | 815       | 575       | 788       | 431       |
| Soliditet %*                                                         | 16        | 19        | 14        | 9         | 6         |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %    | 492       | 622       | 462       | 389       | 376       |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %    | 74        | 109       | 142       | 389       | 39        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 98        | 97        | 98        | 98        | 98        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 990       | 870       | 821       | 805       | 783       |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 837       | 393       | 351       | 316       | 372       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 478       | 393       | 351       | 316       | 288       |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 236       | 215       | 201       | 192       | 175       |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 793       | 807       | 559       | 310       | 131       |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 276       | 248       | 248       | 166       | 165       |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 257       | 292       | 255       | 262       | 275       |
| Ränta kr/kvm                                                         | 67        | 50        | 35        | 39        | 48        |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 2 602     | 2 672     | 2 741     | 2 813     | 2 882     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 2 823     | 2 672     | 2 741     | 2 813     | 2 882     |
| Räntekänslighet %*                                                   | 2,9       | 3,1       | 3,3       | 3,5       | 3,7       |

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:****Upplysning vid förlust**

Föreningen har under året genomfört underhåll för 1 249 tkr vilket är anledningen till att förlust har uppstått. I budget för kommande år har styrelsen budgeterat med underskott pga planerat underhåll på 4 000 tkr vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                     |                    |                  | Fritt               |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början                           | 66 250          | 0                   | 0                  | 3 053 031        | -1 316 960          | 757 400         |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0                | 0                   |                 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                  | 757 400             | -757 400        |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 961 000          | -961 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -1 249 375       | 1 249 375           |                 |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                  |                     | -621 140        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>66 250</b>   | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>2 764 656</b> | <b>-271 185</b>     | <b>-621 140</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -559 560        |
| Årets resultat                          | -621 140        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -961 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 249 375       |
| <b>Summa</b>                            | <b>-892 325</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Reservering till underhållsfonden      | 0                |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 892 325</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |          | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |          |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2    | 3 529 991                | 3 360 272                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3    | 300                      | 36 008                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |          | <b>3 530 291</b>         | <b>3 396 280</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |          |                          |                          |
| Driftskostnader, Övriga externa kostnader                                   | Not 4, 5 | -3 548 409               | -2 138 835               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6    | -107 052                 | -97 765                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7    | -343 475                 | -347 479                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |          | <b>-3 998 936</b>        | <b>-2 584 078</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |          | <b>-468 645</b>          | <b>812 203</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |          |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8    | 80 274                   | 135 315                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9    | -232 769                 | -190 118                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |          | <b>-152 495</b>          | <b>-54 802</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |          | <b>-621 140</b>          | <b>757 400</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |          | <b>-621 140</b>          | <b>757 400</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 7 624 216  | 7 962 741  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 11 | 34 650     | 39 600     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 7 658 866  | 8 002 341  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 12 | 103 000    | 103 000    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 103 000    | 103 000    |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 7 761 866  | 8 105 341  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          | Not 13 | 50         | 100        |
| Övriga fordringar                            | Not 14 | 24 592     | 24 211     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 295 261    | 111 968    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 319 903    | 136 279    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 16 | 4 372 490  | 4 975 091  |
| Summa kassa och bank                         |        | 4 372 490  | 4 975 091  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 4 692 393  | 5 111 370  |
| Summa tillgångar                             |        | 12 454 259 | 13 216 711 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-08-31                  | 2024-08-31                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 66 250                      | 66 250                      |
| Fond för yttre underhåll                        | 2 764 656                   | 3 053 031                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>2 830 906</strong>  | <strong>3 119 281</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -271 185                    | -1 316 960                  |
| Årets resultat                                  | -621 140                    | 757 400                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-892 325</strong>   | <strong>-559 560</strong>   |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>1 938 582</strong>  | <strong>2 559 722</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 17                      | 5 947 871                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>4 189 491</strong>  | <strong>5 947 871</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 17                      | 4 161 673                   |
| Leverantörsskulder                              | Not 18                      | 30 511                      |
| Skatteskulder                                   | Not 19                      | 7 859                       |
| Övriga skulder                                  | Not 20                      | 64 100                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 21                      | 444 975                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>6 326 186</strong>  | <strong>4 709 118</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>12 454 259</strong> | <strong>13 216 711</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                 | 2023/2024                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | -468 645                  | 812 203                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                           |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 343 475                   | 347 479                    |
|                                                                                               | <strong>-125 169</strong> | <strong>1 159 682</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 129 126                   | 94 493                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -221 394                  | -182 156                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-217 437</strong> | <strong>1 072 019</strong> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                           |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -232 476                  | 139 529                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 121 093                   | -137 323                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-328 821</strong> | <strong>1 074 225</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                            |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>         |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                           |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -273 780                  | -259 335                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-273 780</strong> | <strong>-259 335</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                           |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | -602 601                  | 814 890                    |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 4 975 091                 | 4 160 200                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 4 372 490                 | 4 975 091                  |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 4 372 490                 | 4 975 091                  |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 50       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 50       |
| Markanläggningar      | Linjär              | 25       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 3 336 051                | 3 177 060                |
| Hyror, lokaler                         | 18 168                   | 18 168                   |
| Hyror, garage                          | 12 600                   | 12 600                   |
| Hyror, p-platser                       | 20 400                   | 20 400                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -5 664                   | -3 664                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -50                      | 0                        |
| Elavgifter                             | 264                      | 264                      |
| Kabel-tv-avgifter                      | 112 860                  | 112 860                  |
| Övriga lokalintäkter                   | 1 550                    | 1 000                    |
| Övriga avgifter                        | 1 400                    | 0                        |
| Övriga ersättningar                    | 32 410                   | 21 584                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2                        | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>3 529 991</b>         | <b>3 360 272</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 35 408                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 300                      | 600                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>300</b>               | <b>36 008</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 249 375               | 0                        |
| Reparationer                         | -198 965                 | -69 790                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -107 898                 | -101 630                 |
| Arrendeavgifter                      | -10 512                  | -10 512                  |
| Försäkringspremier                   | -62 085                  | -54 287                  |
| Kabel- och digital-TV                | -158 598                 | -185 986                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 100                    | 800                      |
| Serviceavtal                         | -7 945                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -25 913                  | -22 344                  |
| Bevakningskostnader                  | 0                        | -2 258                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 0                        | -945                     |
| Snö- och halkbekämpning              | -24 780                  | -30 261                  |
| Statuskontroll                       | 0                        | -70 894                  |
| Förbrukningsinventarier              | -16 999                  | -7 361                   |
| Vatten                               | -253 456                 | -222 115                 |
| Fastighetsel                         | -100 522                 | -163 725                 |
| Uppvärmning                          | -538 518                 | -426 796                 |
| Sophantering och återvinning         | -117 617                 | -109 290                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -44 803                  | -9 187                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 915 885</b>        | <b>-1 486 580</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -570 243                 | -594 046                 |
| IT-kostnader                               | -5 251                   | -5 006                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -19 938                  | -14 688                  |
| Övriga försäljningskostnader               | 0                        | -1 031                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -8 160                   | -18 820                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -51                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 739                  | -9 168                   |
| Representation                             | -3 649                   | -2 122                   |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -750                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 850                   | -2 565                   |
| Bankkostnader                              | -4 535                   | -3 992                   |
| Övriga externa kostnader                   | -160                     | -17                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-632 524</b>          | <b>-652 255</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -37 100                  | -36 400                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -40 042                  | -36 600                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -9 144                   | -9 000                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -300                     |
| Sociala kostnader                                     | -20 766                  | -15 465                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-107 052</b>          | <b>-97 765</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -23 941                  | -27 945                  |
| Avskrivning Markanläggningar                                                                 | -9 547                   | -9 547                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -305 038                 | -305 038                 |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -4 950                   | -4 950                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-343 475</b>          | <b>-347 479</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | -50 265                  |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 79 893                   | 185 253                  |
| Övriga ränteintäkter                                          | 381                      | 327                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>80 274</b>            | <b>135 315</b>           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -232 465                 | -189 732                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -304                     | -386                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-232 769</b>          | <b>-190 118</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 1 362 296         | 1 362 296         |
| Mark                                                   | 63 504            | 63 504            |
| Tillkommande utgifter                                  | 15 438 888        | 15 438 888        |
| Markanläggning                                         | 156 458           | 156 458           |
|                                                        | <b>17 021 146</b> | <b>17 021 146</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Byggnader                                              | 0                 | 0                 |
| Markanläggning                                         | 0                 | 0                 |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                   |                   |
| Avyttring och utrangeringar byggnader                  |                   | 0                 |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>17 021 146</b> | <b>17 021 146</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -1 338 356        | -1 310 411        |
| Mark                                                   | 0                 | 0                 |
| Tillkommande utgifter                                  | -7 622 559        | -7 317 521        |
| Markanläggningar                                       | -97 491           | -87 945           |
| Markinventarier                                        |                   | 0                 |
|                                                        | <b>-9 058 406</b> | <b>-8 715 877</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -23 941           | -27 945           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -305 038          | -305 038          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -9 547            | -9 547            |
| Årets avskrivning installationer                       |                   | 0                 |
|                                                        | <b>-338 526</b>   | <b>-342 530</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-9 396 932</b> | <b>-9 058 407</b> |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>            |                   |                   |
| Årets uppskrivning                                     | 0                 | 0                 |
| Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp       | 0                 | 0                 |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>7 624 216</b>  | <b>7 962 741</b>  |

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 0         | 23 941    |
| Mark                  | 63 504    | 63 504    |
| Tillkommande utgifter | 7 511 292 | 7 816 329 |
| Markanläggningar      | 49 420    | 58 967    |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 36 600 000 | 34 400 000 |
| Lokaler  | 963 000    | 872 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

---

**37 563 000      35 272 000***varav byggnader* **28 963 000      24 872 000***varav mark* **8 600 000      10 400 000**

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                         | 2025-08-31      | 2024-08-31      |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | 124 362         | 124 362         |
| Installationer                                          | 49 500          | 49 500          |
|                                                         | <b>173 862</b>  | <b>173 862</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                              |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                                | 0               | 0               |
| Installationer                                          | 0               | 0               |
|                                                         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Utrangeringar</b>                                    |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 |                 | 0               |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>           | <b>173 862</b>  | <b>173 862</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -124 362        | -124 362        |
| Installationer                                          | -9 900          | -4 950          |
|                                                         | <b>-134 262</b> | <b>-129 312</b> |
| <b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>      |                 |                 |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning |                 | 0               |
|                                                         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Årets avskrivningar</b>                              |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | 0               | 0               |
| Installationer                                          | -4 950          | -4 950          |
|                                                         | <b>-4 950</b>   | <b>-4 950</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                       |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -124 362        | -124 362        |
| Installationer                                          | -14 850         | -9 900          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>  | <b>-139 212</b> | <b>-134 262</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>34 650</b>   | <b>39 600</b>   |
| <b>Varav</b>                                            |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | 0               | 0               |
| Installationer                                          | 34 650          | 39 600          |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 103 000        | 103 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>103 000</b> | <b>103 000</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 50         | 50         |
| Kundfordringar                                   | 0          | 50         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>50</b>  | <b>100</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 24 592        | 24 211        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>24 592</b> | <b>24 211</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 43 214         | 92 067         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 21 461         | 19 164         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 207 791        | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 737            | 738            |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 22 058         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>295 261</b> | <b>111 968</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 3 186 270        | 4 057 525        |
| Transaktionskonto           | 1 186 220        | 917 566          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 372 490</b> | <b>4 975 091</b> |



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                      | 9 835 764        | 10 109 544       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -273 780         | -273 780         |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 372 493       | -3 887 893       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>4 189 491</b> | <b>5 947 871</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SEB          | 1,09%      | 2024-12-28          | 1 876 384,00         | -1 876 384,00           | 26 000,00          | 0,00                |
| SEB          | 3,01%      | 2025-12-28          | 0                    | 1 876 384,00            | 26 000,00          | 1 824 384,00        |
| SEB          | 1,42%      | 2025-03-28          | 2 123 509,00         | -2 078 509,00           | 45 000,00          | 0,00                |
| SEB          | 2,74%      | 2026-03-28          | 0,00                 | 2 078 509,00            | 15 000,00          | 2 063 509,00        |
| SWEDBANK     | 1,32%      | 2025-12-22          | 1 645 600,00         | 0,00                    | 60 000,00          | 1 585 600,00        |
| SWEDBANK     | 1,43%      | 2026-12-22          | 2 305 000,00         | 0,00                    | 44 000,00          | 2 261 000,00        |
| SWEDBANK     | 4,31%      | 2027-10-25          | 2 159 051,00         | 0,00                    | 57 780,00          | 2 101 271,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>10 109 544,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>273 780,00</b>  | <b>9 835 764,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 lån, Swedbank lån om 1 525 600 kr och SEB lån om 1 772 384 kr samt 2 003 509 kr, totalt 5 301 493 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 4 260 491 kr till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                 | 2025-08-31     | 2024-08-31    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 215 364        | 30 511        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>215 364</b> | <b>30 511</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                            | 2025-08-31   | 2024-08-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder              | 7 787        | 7 859        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>7 787</b> | <b>7 859</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                                    | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 64 097        | 64 097        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0             | 3             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>64 097</b> | <b>64 100</b> |



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 34 257         | 22 882         |
| Upplupna elkostnader                                      | 6 849          | 7 346          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 19 921         | 19 876         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 27 120         | 23 747         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 84 561         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 792          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 302 726        | 286 563        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>392 665</b> | <b>444 975</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                      | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 13 592 900 | 13 592 900 |



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 December 2025

Årsredovisningen undertecknas

Kalmar, Datum enligt digital signering

---

Ann-Sofie Long

---

Alexander Pineda

---

Jan Karlsson

---

Lars-Axel Axelsson

---

Niklas Strömberg,

---

Malin Liljeblad

Kalmar, Datum enligt digital signering

---

Franz Lindström, Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisor

---

Linda Leonhardt  
Förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tallbocken org.nr 732400-2109

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tallbocken för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Tallbocken för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 tryggt 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Linda Leonhardt  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadageenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2025-08-31                 | 2024-08-31                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>Kostnadsfördelning</strong>                                         |                            |                            |
| Driftkostnader                                                              | 2 915 885                  | 1 486 580                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | 632 524                    | 652 255                    |
| Personalkostnader                                                           | 107 052                    | 97 765                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 343 475                    | 347 479                    |
| Finansiella poster                                                          | 152 495                    | 54 802                     |
| <strong>Summa kostnader</strong>                                            | <strong>4 151 431</strong> | <strong>2 638 880</strong> |



**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr                                      | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel extra                          | 37 577           | 9 187            |
| Utemiljö extra                                   | 7 226            | 0                |
| Rabatt/återbäring från RB                        | -2 100           | -800             |
| Serviceavtal                                     | 7 945            | 0                |
| Obligatoriska besiktningsskostnader              | 1 225            | 22 344           |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK            | 24 688           | 0                |
| Statuskontroll                                   | 0                | 70 894           |
| Bevakningskostnader jour                         | 0                | 2 258            |
| Övriga utgifter för köpta tjänster               | 0                | 945              |
| Snö- och halkbekämpning                          | 24 780           | 30 261           |
| Rep bostäder utg för köpta tj                    | 22 741           | 20 267           |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj         | 9 183            | 14 682           |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning    | 4 257            | 14 444           |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet          | 15 049           | 6 436            |
| Rep install utg för köpta tj Värme               | 4 133            | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation         | 1 219            | 0                |
| Rep install utg för köpta tj El                  | 108 724          | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 2 640            | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem           | 9 556            | 344              |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak                | 18 519           | 13 186           |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar    | 2 944            | 430              |
| UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar     | 1 241 250        | 0                |
| UH Garage utg för köpta tj                       | 8 125            | 0                |
| Fastighetsel                                     | 100 522          | 163 725          |
| Uppvärmning                                      | 538 518          | 426 796          |
| Vatten                                           | 253 456          | 222 115          |
| Avfallshantering                                 | 110 362          | 106 090          |
| Extra sophämtning                                | 7 255            | 3 200            |
| Fastighetsförsäkring                             | 62 085           | 54 287           |
| Arrendeavgifter                                  | 10 512           | 10 512           |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)             | 158 598          | 185 986          |
| Fastighetsskatt                                  | 107 898          | 101 630          |
| Förbrukningsinventarier                          | 12 902           | 0                |
| Förbrukningsmaterial                             | 4 098            | 7 361            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      | <b>2 915 885</b> | <b>1 486 580</b> |

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|                                                  | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| BOA                                              | 3 484 kr/kvm  | 3 484 kr/kvm  |
| Belopp i kr                                      | 2024          | 2023          |
| Arrendeavgifter                                  | 3             | 3             |
| Avfallshantering                                 | 32            | 30            |
| Bevakningskostnader jour                         | 0             | 1             |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)             | 46            | 53            |
| Extra sophämtning                                | 2             | 1             |
| Fastighetsel                                     | 29            | 47            |
| Fastighetsförsäkring                             | 18            | 16            |
| Fastighetsskatt                                  | 31            | 29            |
| Fastighetsskötsel extra                          | 11            | 3             |
| Förbrukningsinventarier                          | 4             | 0             |
| Förbrukningsmaterial                             | 1             | 2             |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK            | 7             | 0             |
| Obligatoriska besiktningkostnader                | 0             | 6             |
| Rabatt/återbäring från RB                        | -1            | 0             |
| Rep bostäder utg för köpta tj                    | 7             | 6             |
| Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning   | 1             | 4             |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj         | 3             | 4             |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar    | 1             | 0             |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak                | 5             | 4             |
| Rep install utg för köpta tj El                  | 31            | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem           | 3             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 1             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet          | 4             | 2             |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation         | 0             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Värme               | 1             | 0             |
| Rep installationer utg för köpta tj              | 0             | 0             |
| Serviceavtal                                     | 2             | 0             |
| Snö- och halkbekämpning                          | 7             | 9             |
| Statuskontroll                                   | 0             | 20            |
| UH Garage utg för köpta tj                       | 2             | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning    | 0             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar     | 356           | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet    | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation   | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Värme         | 0             | 0             |
| Uppvärmning                                      | 155           | 123           |
| Utemiljö extra                                   | 2             | 0             |
| Vatten                                           | 73            | 64            |
| Övriga fastighetskostnader                       | 0             | 0             |
| Övriga utgifter för köpta tjänster               | 0             | 0             |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      | <b>836,94</b> | <b>426,69</b> |

# RB BRF Tallboken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Tallboken i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Document ID 09222115557565446137

## Document

**Tallbocken Årsredovisning**  
Main document  
36 pages  
Initiated on 2025-12-19 11:31:55 CET (+0100) by Robin Nicklasson (RN)  
Finalised on 2025-12-23 11:36:09 CET (+0100)

## Initiator

**Robin Nicklasson (RN)**  
Riksbyggen  
robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

## Signatories

**Ann-Sofie Long (AL)**  
BRF Tallbocken  
annsofielong69@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANN-SOFIE LONG"  
Signed 2025-12-19 16:11:11 CET (+0100)

**Alexander Pineda (AP)**  
BRF Tallbocken  
alexander@visualalx.com



The name returned by Swedish BankID was "ALEXANDER ANDRÉ PINEDA PINEDA"  
Signed 2025-12-19 11:38:28 CET (+0100)

**Jan Karlsson (JK)**  
BRF Tallbocken  
jan98karlsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jan Karlsson"  
Signed 2025-12-19 11:35:48 CET (+0100)

**Lars Axel Axelsson (LAA)**  
BRF Tallbocken  
lars-axel.axelsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS AXEL AXELSSON"  
Signed 2025-12-20 22:17:31 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557565446137

**Niklas Strömberg (NS)**

BRF Tallbocken

niklas.stromberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Niklas Strömberg"

Signed 2025-12-23 09:15:50 CET (+0100)

**Malin Liljeblad (ML)**

BRF Tallbocken

malin.liljeblad@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MALIN ELISABETH MARIA LILJEBLAD"

Signed 2025-12-19 13:23:49 CET (+0100)

**Linda Leonhardt (LL)**

BRF Tallbocken

linda.leonhardt@lnu.se



The name returned by Swedish BankID was "IDA LINDA MARIA LEONHARDT"

Signed 2025-12-23 09:31:29 CET (+0100)

**Franz Lindström (FL)**

EY

franz.lindstrom@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signed 2025-12-23 11:36:09 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

