

Årsredovisning för

Brf Tallen

773200-1578

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tallen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Skoghall 2026-05-27



Anette Thorsander
BRF Tallen

Årsredovisning för

Brf Tallen

773200-1578

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallen, 773200-1578, med säte i Skoghall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har haft följande sammansättning

Anette Thorsander	Ordförande
Morten Evensen	Ledamot
Maria Lövgren	Ledamot
Ylva Vikström	Ledamot
Johanna Henriksson	Ledamot

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen.

Revisorer

Revisor har varit Jan Thunberg, Admia med Magnus Qvick, Admia som revisorssuppleant.

Möten

Ordinarie årsstämma för 2024 hölls 2025-05-28

Under verksamhetsåret har 12 protokollförda sammanträden hållits.

Stadgar

Föreningen har antagit SBC:s mönsterstadgar vid årsstämman 2011-05-30 och extrastämma 2011-06-29

Vicevärd och anställda

Under året har styrelsen fungerat som vicevärd.

Förvaltningen

Fastighetsskötseln har utförts av HSB service.

Administrationen har utförts av Marie Åslund, Admia AB.

Arvoden och ersättningar

Under året har arvoden och ersättningar utgått till styrelse och vicevärd med kr 123 000 (114 500)

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64st (63st)

Fastigheterna

Fastighetens registerbeteckning är Mörmon 50:2

Fastigheten är taxerad som hyreshus, med ett värde av kr 32 175 000 varav mark kr 10 965 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

Inflyttningsår 1962.

Byggnaderna består av 3 hus

Föreningens 57 bostäder fördelas på	15 st 1 RoK	603,0 m2
	30 st 2 RoK	1750,0 m2
	12 st 3 RoK	837,0 m2
	57 st	3190,0 m2

Dessutom finns 63 st biluppställningsplatser varav 47 st med eluttag för motorvärmare

Underhåll

Under året har BRF Tallen utfört en relining av spillvattenledningar mm.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2011-12-02 reviderad 2014-05-19 och 2016-09-21.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Verksamhet i övrigt

Under verksamhetsårets har 4 (2) lägenhetsöverlåtelse skett.

Framtida underhåll

Byte av tak tidigast 2030.

Planering av energibesparande åtgärder som bergvärme, solceller och återvinning av ventilationsluft.

Avgifter och hyror

Den av styrelsen fastställda budgeten för verksamheten 2026, innebär en avgiftshöjning med 7% under 2026. Genomsnittlig avgift för bostäder 2026 motsvarar kronor 1131,11 m2/år

Ekonomisk ställning och resultat

Styrelsen föreslår att enligt balansräkningens disponibla medel -2 058 611 Kronor , avsättning görs till fond för yttre underhåll 60 500kr och resterande -2 119 111 Kronor balanseras i ny räkning.

Resultatet av föreningen verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat - och balansräkning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	Belopp i kr 2024-12-31
Nettoomsättning	3 504 610	3 322 000
Resultat efter finansiella poster	274 705	-3 357 843
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkterna	96%	95%
Lån per kvm	4 779	4 897,5
Räntekänslighet % (vid höjning ränta med 1%)	4,53%	4,86%
Årsavgift per kvm	1 055,9	1 007,4
Energikostnad per kvm (el, värme, vatten)	391,8	348,9
Sparande per kvm	283,4	-515
Balansomslutning	15 080 788	15 039 323
Soliditet %	-11,9	-13,4

Eget kapital

2025-12-31	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
IB	257 800	881 338	1 085 026	-3 357 843	-1 133 678
Disposition			-3 357 843	3 357 843	
Disposition yttre fond		60 500	-60 500		
Årets resultat				274 705	
UB	257 800	1 002 338	-2 333 317	274 705	-798 474

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:-2 058 611 Kronor	
Balanserat resultat	-2 333 317
Årets resultat	274 706
Totalt	-2 058 611
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	-60 500
Balanseras i ny räkning	-1 998 111
Summa	-2 058 611

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 504 610	3 322 000
Övriga rörelseintäkter	3	2 181	44 497
		<u>3 506 791</u>	<u>3 366 497</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och fastighetskostnader	5	-1 882 796	-5 567 076
Övriga externa kostnader	6	-272 423	-278 364
Personalkostnader	4	-1 000	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-568 678</u>	<u>-569 630</u>
Rörelseresultat		<u>781 894</u>	<u>-3 048 573</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		552	64 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-507 741</u>	<u>-374 157</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>274 705</u>	<u>-3 357 843</u>
Resultat före skatt		<u>274 705</u>	<u>-3 357 843</u>
Årets resultat		<u>274 705</u>	<u>-3 357 843</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 460 445	12 973 136
Inventarier, verktyg och installationer	8	177 531	233 518
		<u>12 637 976</u>	<u>13 206 654</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 637 976</u>	<u>13 206 654</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 000
Aktuell skattefordran		-	5 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 122	39 151
		<u>128 122</u>	<u>45 273</u>
Kassa och bank		<u>2 314 690</u>	<u>1 787 396</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 442 812</u>	<u>1 832 669</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 080 788</u>	<u>15 039 323</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		257 800	257 800
		<u>257 800</u>	<u>257 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		-2 333 317	1 085 026
Årets resultat		274 705	-3 357 843
		<u>-2 058 612</u>	<u>-2 272 817</u>
Summa eget kapital		<u>-1 800 812</u>	<u>-2 015 017</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		1 002 338	941 838
		<u>1 002 338</u>	<u>941 838</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 244 883	15 623 103
		<u>15 244 883</u>	<u>15 623 103</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		154 854	105 598
Skatteskulder		1 526	-
Övriga kortfristiga skulder		23 889	24 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 110	359 550
		<u>634 379</u>	<u>489 399</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 080 788</u>	<u>15 039 323</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Installationer	5
Tvättutrustning	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Eladdning Bil	4 363	
Årsavgifter Bostäder	3 368 246	3 213 628
Hyra Förråd	3 000	2 200
Bilplatser	129 000	106 179
Öresavrundning	1	-7
Summa	3 504 610	3 322 000

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Överlåtelseavgifter	1 000	2 000
Kravavgifter		45
Övrig ersättning		41 978
Övriga ersättningar	1 181	474
Summa	2 181	44 497

Not 4 Anställda och personalkostnader

Personal

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantalet anställda	-	-
BRF Tallen har inga anställda	-	-
Totalt	-	-

Not 5 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel /Utemiljö	279 094	256 148
Reparationer	49 696	3 884 423
Parkering		3 346
Fastighetsel	346 054	306 939
Fjärrvärme	432 963	363 821
Vatten	410 836	358 984
Sophantering	59 848	83 235
Snöröjning/sandning	17 723	32 196
Försäkring	79 064	76 759
Kabeltv/internet	131 170	129 740
Övriga kostnader	748	2 534
Fastighetsskatt	75 600	68 951
Summa	1 882 796	5 567 076

Not 6 Övriga extrema kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	79 145	84 837
Övriga föreningskostnader	49 088	58 072
Styrelsekostnader	144 189	135 454
Summa	272 422	278 363

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 682 282	25 682 282
Mark	70 425	70 425
Vid årets slut	25 752 707	25 752 707
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 779 571	-12 265 926
-Årets avskrivning	-512 691	-513 645
Vid årets slut	-13 292 262	-12 779 571

Redovisat värde vid årets slut

12 460 445

12 973 136

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 585 175	1 585 175
	1 585 175	1 585 175
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 351 657	-1 295 672
-Årets avskrivning	-55 987	-55 985
	-1 407 644	-1 351 657
Redovisat värde vid årets slut	177 531	233 518

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt

Föreningens lån dividerat med antal kvm bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Visar hur mkt BRF måste höja avgifterna om räntan ökar med 1 % (lån/intäkter= summa ökad avgift i %)

Avgift per kvm per år

Visar föreningens totala årsavgifter dividerat med antal kvm bostadsyta

Energikostnad per kvm

Visar föreningens totala energikostnader(kostnader för uppvärmning el och vatten dividerat med kvm)

Sparande per kvm

Visar justerat resultat dividerat med yta. Justerat resultat avser summan av årets resultat,årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets avsättningar till framtida renoveringar.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna

Visar hur stor del av intäkterna som kommer ifrån årsavgifterna.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

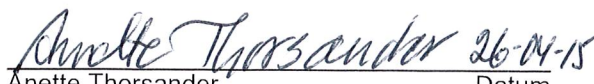
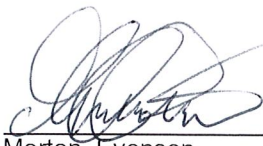
Soliditet:

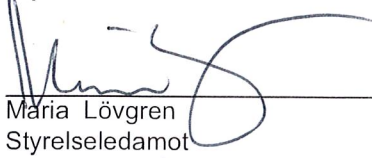
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

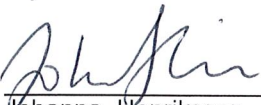
Om BRF gör förlust ska föreningen förklara vad förlusten innebär för föreningens ekonomiska förutsättningar.

Underskrifter

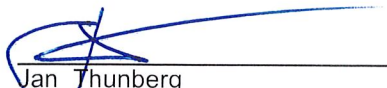
Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-07
Skoghall

 Anette Thorsander Styrelseordförande	<u>26-04-15</u> Datum	 Morten Evensen Styrelseledamot	<u>26-04-15</u> Datum
--	--------------------------	---	--------------------------

 Maria Lövgren Styrelseledamot	<u>26-04-15</u> Datum	 Ylva Vikström Styrelseledamot	<u>26-04-15</u> Datum
---	--------------------------	--	--------------------------

 Johanna Henriksson Styrelseledamot	<u>26-04-15</u> Datum
--	--------------------------

Min revisionsberättelse har lämnats 20260429

 Jan Thunberg Godkänd revisor	_____
---	-------

Till årsstämman i Brf Tallen, org nr 773200-1578

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tallens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Tallen för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsredovisningslagen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Karlstad 2026-04-29



Jan Thunberg
Revisor