



Välkommen till årsredovisningen för Brf TALLSTIGEN

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Lagsagan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet skrevs om under 2019. Stockholms Stad kan säga upp tomträtten tidigast 2050. Nuvarande avgäldsperiod går ut 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 040 kvm och 4 lokaler om 149 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 189 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven-Åke Alveving	Ordförande
André Schwertner	Styrelseledamot - avgått 2025-12-31
Madelene Dysén	Styrelseledamot
Sebastian Lukasiewicz	Styrelseledamot
Viktor Uusimaa	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Byte av källardörrar - Byte av trasiga och gamla dörrar
Fönsterrenovering - Byte av ytterfönster, nu treglas
Tätning av kortsida - Förhindra dagvattenintrång
Isolering - Ny och tilläggsisolering av vinden
- 2017** ● Byte av avloppsstam - Byte av avloppsstam i källaren. Ersätter den med två separata stammar för avlopp och dagvatten
Byte av elservis och elstam - Byte av huvudledning, mätartävlor, serviscentral samt nya armaturer i källargång och i trapphus
- 2018** ● Schaktning av kortsida - Schaktning av fastighetens kortsida för att leda bort dagvatten då tidigare tätning visat sig otillräcklig
Trädfällning baksida - Träd som stod på föreningens tomt och som mådde dåligt och riskerade att rasa vid vind avverkades.
Schacktning och dränering av kortsida - Då tätningen som gjordes 2017 inte verkar ha hjälpt schacktade och dränerade Brf tallstigen om kortsidan vid port 11.
- 2018-2019** ● Gjuta golv, dra in avlopp och el - Två lokaler i källaren slogs ihop till en genom att riva en vägg. Styrelsen beslutade att gjuta golv samt dra in avlopp i lokalen också.
- 2019** ● Balkongtvätt - Alla balkonger har tvättats både på utsidan och insidan.
Renovering av lägenhet 139 - Lägenhet nummer 139 var tidigare en hyresrätt. Denna sades upp under 2019 och styrelsen beslutade att ombilda denna till en bostadsrätt och sälja den. Innan försäljning målades alla väggar i lägenheten om till Stockholmsvitt samt ett trestavigt parkettgolv lades in i lägenheten.
Energideklaration - Energideklaration gjordes under året.
Tvättning av balkongskärmar - Tvätta och laga balkongskärmar
Återkoppling av tidigare fönsterbyte - År 2016 bytte styrelsen ytterkarmarna på fönstren i byggnaden. Trots att MIR-gruppen hade lovat att det skulle bli tätt så blev det inte det. MIR-gruppen gjorde under 2019 en besiktning av de fönster de tidigare år nytt och tätade de fönster som behövdes.
- 2020** ● OVK besiktning - OVK besiktning är inbokat att genomföras i februari 2020

- 2020** ● Belysning och gångar framsida - Anskaffa belysning på framsidan av huset samt iordningställa gångar och rabatter.
Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare - Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
Byte av tvättmaskin och torktumlare - Byte av tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan, i enlighet med underhållsplan.
OVK besiktning - Franska bukten genomförde i mars och juni en OVK besiktning.
- 2021** ● Renovering av lägenhet 149 - Lägenhet nummer 149 var tidigare en hyresrätt. Denna sades upp under 2021 och styrelsen beslutade att ombilda denna till en bostadsrätt och sälja den. Innan försäljning målades alla väggar i lägenheten om till Stockholmsvitt samt ett trestavigt parkettgolv lades in i lägenheten.
Dagvattenledning, Jönåkersvägen 11 gavel - Inspektion av dagvattenledningar utförd. Planering för översyn mark under 2022.
Fukt på kortsida - Då det fortfarande är problem med fukt på kortsidan så är detta högsta prioritet att åtgärda för 2021.
Åtgärder på OVK besiktning - De anmärkningar som inkom i samband med OVK besiktningen kommer att följas upp på och åtgärdas 2021.
- 2022** ● Ny tätning av kortsida (port 11) - Förhindra dagvattenintrång. Slutligt åtgärd.
Besiktning Skyddsrum - Besiktades av MSB under hösten med godkänt resultat
Byte av Drop-in Tvättmaskin - Havererade under hösten
Byte Portbelysningen (samtliga 6 portar) - Tidigare armaturer bröts av troligen i samband med snöstorm
- 2023** ● Stamspolning Kök - I syfte att förhindra framtida stopp pga fettansamlingar enl. råd från drift
Statusinventering Hyresrätter - Samtliga Hyresrätter besiktades av drift. rapport mottagen.
Generellt är status ok.
Status kontroll av värmeanläggning - För att säkerställa anläggningens fortsatta optimala drift.
- 2024** ● Rensning av ventelationskanaler
Nytt element i lokalen på Oppundavägen 7
Instalation av nytt torkskåp
- 2025** ● Underhåll av Tak

Planerade underhåll

- 2026**
- Tegelfasad tvättning
 - Reparation tegelfasad
 - Stuprör byte
 - Plåtdetaljer takmålning
 - Tvättning balkongskärmar
 - Underhåll trappor
 - Underhåll portar
 - Spolning avloppsstammar
 - Dagvatten. Rensa och reparera inkommande dagvattenledningar
- 2027**
- Radonmätning
 - OKV besiktning
 - Takfot målning
- 2027**
- Byte av torktumlare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning (2017-12-31)	SBC AB
Skötsel av grönytor	Jensens Drift & Underhåll
Städ av trapphus, källare, tvättstugor (löpande)	Gubbängens Städservice
Teknisk förvaltning (2018-11-30)	Jensen Drift & Underhåll
Vinter avtal (löpande, 4 mån uppsägning)	Jensen Drift & Underhåll

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Domsagan , med en andel på 8.7%.

Samfälligheten förvaltar sophämtning.

Övrig verksamhetsinformation

André Schwertner avgick som styrelsemedlem 20251231.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I september omförhandlade vi två av våra lån, i samband med detta amorterade vi 300 000 kr.

I samråd med SBC så beslutade styrelsen att justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Efter överenskommelse på förra årsstämman, har Max Karlsson, frivillig medlem, varit oss behjälpliga med att undersöka om det vore ekonomiskt fördelaktigt för oss medlemmar att teckna ett gemensamt bredband för huset och om det är genomförbart. Arbetet är pågående och vi hoppas kunna ge ett slutgiltigt förslag på årets årsstämma.

Övriga uppgifter

Vi har uppdaterat underhållsplanen.

Vi har genomfört cykelrensning, för att ge mer plats i cykelförrådet och ute i våra cykelställ.

På årsstämman tog vi ett gemensamt beslut om att våra två parkeringsplatser hyrs ut ett år i taget.

Är du intresserad av parkeringplats, maila styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 292 661	-	1 771 281	1 709 482
Resultat efter fin. poster	-617 040	-761 541	-946 884	-547 747
Soliditet (%)	70	71	71	72
Yttre fond	3 642 061	2 892 061	2 733 936	2 538 936
Taxeringsvärde	44 578 000	42 313 000	42 287 000	42 313 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	848	678	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,6	62,9	59,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 690	9 852	9 690	10 309
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 852	6 925	6 925	6 925
Sparande / kvm totalyta, kr	29	-72	-141	27
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	17	15	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	206	217	195	170
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	75	60	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	311	309	270	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	4,30	4,15	2,11
Räntekänslighet (%)	10,45	11,43	14,29	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar även i år på ett underskott, men med ett betydligt lägre underskott än de senaste åren.

Äntligen ser vi att styrelsens långsiktiga målmedvetna arbete börjar ge resultat.

Vi fortsätter arbetet med att kostnadseffektivisera där det finns möjlighet.

Med nya omlagda lån som ger oss minskade räntekostnader och med årets amortering, så stärks likviditeten ytterligare.

Föreningen har ett stort dolt kapital i form av våra hyresrätter som upplåts när möjlighet finns, vilket kommer att generera framtida likvida medel.

En fortsatt god ekonomi är beroende av styrelsens engagemang och medlemmarnas medvetenhet om att vi alla kan hjälpas åt för att hålla ner kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 791 991	-	-	34 791 991
Upplåtelseavgifter	10 158 707	-	-	10 158 707
Fond, yttre underhåll	2 892 061	-	750 000	3 642 061
Balanserat resultat	-9 583 086	-761 541	-750 000	-11 094 627
Årets resultat	-761 541	761 541	-617 040	-617 040
Eget kapital	37 498 132	0	-617 040	36 881 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 344 627
Årets resultat	-617 040
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-750 000
Totalt	-11 711 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-11 711 667

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 292 661	2 087 233
Övriga rörelseintäkter	3	-43	0
Summa rörelseintäkter		2 292 618	2 087 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 433 499	-1 370 015
Övriga externa kostnader	8	-221 870	-152 176
Personalkostnader	9	-94 619	-94 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 410	-606 633
Summa rörelsekostnader		-2 352 397	-2 223 449
RÖRELSERESULTAT		-59 779	-136 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 961	19 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-565 222	-645 097
Summa finansiella poster		-557 261	-625 325
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-617 040	-761 541
ÅRETS RESULTAT		-617 040	-761 541

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	51 014 930	51 603 194
Maskiner och inventarier	12	27 116	41 262
Summa materiella anläggningstillgångar		51 042 046	51 644 456
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 042 046	51 644 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 098	2 588
Övriga fordringar	13	1 335 454	1 315 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 186	78 461
Summa kortfristiga fordringar		1 440 738	1 397 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 440 738	1 397 003
SUMMA TILLGÅNGAR		52 482 784	53 041 459

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 950 698	44 950 698
Fond för yttre underhåll		3 642 061	2 892 061
Summa bundet eget kapital		48 592 759	47 842 759
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 094 627	-9 583 086
Årets resultat		-617 040	-761 541
Summa ansamlad förlust		-11 711 667	-10 344 627
SUMMA EGET KAPITAL		36 881 092	37 498 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 000 000	5 000 000
Övriga långfristiga skulder		0	6 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	5 006 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		160 987	147 098
Skatteskulder		12 734	7 532
Övriga kortfristiga skulder		46 728	20 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	381 243	362 662
Summa kortfristiga skulder		5 601 692	10 537 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 482 784	53 041 459

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-59 779	-136 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	602 410	606 633
	542 631	470 417
Erhållen ränta	7 961	19 772
Erlagd ränta	-577 625	-654 875
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 033	-164 686
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 542	12 690
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 768	51 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 193	-100 262
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-36 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-36 161
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	-6 000	6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 000	6 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-807	-130 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 307 144	1 437 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 306 337	1 307 144

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasader	0,29 %
El	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 - 2,68 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	3,57 %
Stamledningar Värme	2,08 %
Stomme och grund	0,73 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 434 560	1 312 071
Hysesintäkter bostäder	743 594	702 933
Hysesintäkter lokaler	77 404	38 696
Hysesintäkter p-plats	11 050	12 000
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 477	-2 412
Nycklar/lås vidarefakturerings	310	0
Pantsättningsavgift	5 292	1 146
Överlåtelseavgift	8 820	2 866
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	6 860	3 823
Övriga fakturerade kostnader	0	392
Vidarefakturerade kostnader	807	9 718
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 292 661	2 087 233

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-43	0
Summa	-43	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	59 866	80 857
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 357	6 869
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 210	5 199
Larm och bevakning	3 500	0
Städning enligt avtal	71 560	70 500
Städning utöver avtal	3 750	0
Besiktningar	0	5 656
Snöröjning/sandning	15 646	17 579
Serviceavtal	726	0
Förbrukningsmaterial	413	600
Summa	188 028	187 260

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 750	0
Hyreslägenheter	0	9 529
Hyreslokaler	9 243	0
Tvättstuga	5 459	27 848
Dörrar och lås/porttele	0	6 660
Övriga gemensamma utrymmen	4 229	0
VVS	19 719	3 889
Ventilation	0	38 640
Hissar	0	563
Tak	78 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	875
Summa	127 775	88 004

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	51 733	36 720
Uppvärmning	451 390	469 793
Vatten	177 826	163 174
Summa	680 949	669 687

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 627	37 078
Tomträttsavgäld	208 000	208 000
Kabel-TV	14 708	14 484
Bredband	21 648	21 648
Samfällighetsavgifter	79 680	63 744
Fastighetsskatt	87 084	80 110
Summa	436 747	425 064

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	238	86
Juridiska åtgärder	40 782	16 125
Revisionsarvoden extern revisor	21 625	20 625
Styrelseomkostnader	1 847	925
Föreningskostnader	488	2 822
Förvaltningsarvode enl avtal	94 231	82 738
Överlåtelsekostnad	12 348	4 012
Pantsättningskostnad	7 938	1 720
Administration	2 204	1 396
Konsultkostnader	38 369	21 727
Föreningsavgifter	1 800	0
Summa	221 870	152 176

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 000	72 001
Arbetsgivaravgifter	22 619	22 624
Summa	94 619	94 625

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	565 222	645 097
Summa	565 222	645 097

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 849 941	57 849 941
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 849 941	57 849 941
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 246 747	-5 658 483
Årets avskrivning	-588 264	-588 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 835 011	-6 246 747
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 014 930	51 603 194
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 663 000	23 399 000
Taxeringsvärde mark	17 915 000	18 914 000
Summa	44 578 000	42 313 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 981	82 820
Årets inköp	0	36 161
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 981	118 981
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-77 719	-59 350
Årets avskrivning	-14 146	-18 369
Utgående ackumulerad avskrivning	-91 865	-77 719
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 116	41 262

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 117	8 810
Transaktionskonto	669 648	382 562
Borgo räntekonto	636 689	924 582
Summa	1 335 454	1 315 954

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 294	0
Förutbet försäkr premier	22 770	14 239
Förutbet kabel-TV	3 710	3 677
Förutbet tomträttsavgäld	52 000	52 000
Förutbet bredband	5 412	5 412
Upplupna intäkter	0	3 133
Summa	86 186	78 461

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	4,09 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2029-09-30	2,85 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	3,30 %	5 000 000	5 000 000
Summa			15 000 000	15 000 000
Varav kortfristig del			5 000 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	24 496	2 885
Uppl kostnad Städning entrepr	6 087	5 875
Uppl kostn el	4 015	3 961
Uppl kostnad Värme	59 968	63 632
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	20 000
Uppl kostn räntor	38 319	50 722
Uppl kostn vatten	29 572	27 088
Förutbet hyror/avgifter	197 786	188 499
Summa	381 243	362 662

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 800 000	33 800 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att justera årsavgifterna 2026-01-01 med 6%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Madelene Dysén
Styrelseledamot

Sebastian Lukasiewicz
Styrelseledamot

Sven-Åke Alveving
Ordförande

Viktor Uusimaa
Styrelseledamot

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

Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 10:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 16:14

DOCUMENT ID:

Sy5pHKLn-g

ENVELOPE ID:

HkFarFLnZI-Sy5pHKLn-g

DOCUMENT NAME:

Brf TALLSTIGEN, 769622-7490 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

c820f3bb261e9982c666b9b7ca280aa9d0794d17f2a5b75560e78bdc2c95e02517549b20fc76a2365cc34b494cbcd5e3612ca27ae12ccee4300ae00c27c2306

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Madelene Dysén madelenedysen@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:19 10.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.14.188
2. JAN SVEN-ÅKE ALVEVING s.alveving@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 08:16 10.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.213
3. VIKTOR UUSIMAA viktoruusimaa@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:04 13.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 193.160.100.86
4. SEBASTIAN LUKASIEWICZ sebnord89@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 17:38 12.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.145.191
5. CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF camilla@toressonrevisio.n.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:37 20.04.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.165.150

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed