



BRF TALLMON I ÖRNSKÖLDSEVIK

Org nr 789600-1380

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2025

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning av din lägenhet och i kontakt med din bank.*

Att bo i bostadsrätt

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 på 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.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Uprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande, samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse med nyckeltal	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Styrelsens undertecknande	13
Kassaflödesanalys	14
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal	17

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik

Tel 070-345 55 96 / jorgen.forsgren@telia.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallmon i Örnsköldsvik med säte i Örnsköldsvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Tord Jutered	Ordförande
Kim Proos	Sekreterare
Arne Sjöberg	Ledamot
Ronny Söderquist	Vice Ordförande
Elisabeth Byström	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Vald t.o.m.

årsstämman

2026
2027
2026
2027
2026

Styrelsesuppleanter

Christian Malmén	Suppleant
Simon Lundberg	Suppleant
Henrik Edin	Suppleant

Stämman
Stämman
Stämman

2026
2026
2026

Ordinarie revisorer

Frida Kolbäck Azets	Auktoriserad revisor
---------------------	----------------------

Stämman

2026

Valberedning

Gillis Sehlin
Birgitta Lundgren

Stämman
Stämman

2026
2026

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tallmon 2 i Örnsköldsviks kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 52 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastigheternas adress är Skogsgatan 3-7 i Örnsköldsvik.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
3	33	16	52

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
2	7	25	16

Total bostadarea:

3 034 kvm

Total lokalarea:

78 kvm

Årets taxeringsvärde

28 458 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

25 848 000 kr

Förvaltning/organisationsanslutning

Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. TM Fastighetsservice har under året skött fastighetsförvaltningen enligt tecknat avtal, från och med 2024-02-01 har Botnia Maskinproffs tagit över fastighetsförvaltningen.

Förvaltningsberättelse

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 366 009 kr och planerat underhåll för 329 663 kr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av kostnader och självrisk vattenskada lgh 52, reparationer av felanmälningar, rep av tvättutrustning, löpande reparationer av fastigheten.

Årets utförda underhåll

Renovering gemensamma utrymmen	77 069
Byte källarfönster	73 125
Målning trapphus	179 469

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen planerar att under det kommande verksamhetsåret fortsätta med bytet av källarfönster. Åtgärderna kommer att finansieras med föreningens egna medel. Föreningen har en underhållsplan som behöver uppdateras.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2025-06-09. Styrelsen har hållit nio protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens likvida medel har under året varit placerade i Handelsbanken. Föreningens fastighet är väl underhållen och föreningen har en god ekonomi. De planerade underhållsåtgärderna finansieras med egna medel och ökar på så sätt inte föreningens driftskostnader. Styrelsen kommer att fortsätta med arbetet att hålla fastigheten i gott skick, samt fortsätta arbetet med att hålla nere boendekostnaderna, genom att sänka föreningens driftskostnader, energiförbrukning och ränteutgifter.

Årsavgifter

Från och med 2025-07-01 höjde föreningen årsavgifterna för bostadsrätter med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2026, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna och hyrorna fr o m 2026-01-01 med 5 %. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 874 kr/kvm och år.

Resultat och ställning (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	3 666	2 739	2 729	2 627	2 658
Årets resultat	601	- 271	- 645	394	616
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	117	117	117	117	107
Balansomslutning	10 960	10 759	10 924	14 729	14 223
Soliditet % (god soliditet över 25 %)	35%	30%	32%	28%	27%
Likviditet % (god likviditet 120-150 %)	20%	18%	15%	455%	35%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	874	861	861	820	820
Driftskostnad, kr / kvm	698	617	730	461	416
Energikostnad, kr / kvm	269	260	240	231	
Ränta, kr / kvm	84	119	154	75	49
Underhållsfond kr / kvm	1 046	1 039	1 056	1 073	785
Lån, kr / kvm	2 096	2 189	2 246	3 033	3 065
Sparande, kr / kvm	421	149	266	1 445	
Räntekänslighet	2%	3%	3%	4%	

M

Förvaltningsberättelse

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2025 har 7 st överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 7 st). Föreningens samtliga 52 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Eget kapital	Bundet Insatser	Bundet Rep-fond	Fritt Resultat
Vid årets början	80 780	3 151 810	27 925
Förändring av underhållsfond			-20 337
Avsättning till underhållsfond		350 000	
Uttag ur underhållsfonden		-329 663	
Årets resultat			600 679
Vid årets slut	80 780	3 172 147	608 267

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Forsgren Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
KPMG	Extern revisor
Botnia Maskinproffs	Fastighetsskötsel
Samhall	Lokalvård
Telia	TV, bredband och telefoni
Miva	Vatten och sophantering
Övik energi	Elleverans
Övik energi	Värmeleverans
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel (kr)

Årets resultat är ett överskott på 600 679 kr. Överskottet beror på att årets ränteutgifter har minskat på grund av de räntesänkningar som gjordes under 2025 av riksbanken. Samt försäljningen av lägenhet 52 som ökat årets resultat.

Budgeten för 2026 visar på ett överskott efter hyreshöjningen som gjordes fr o m 2026-01-01.

Balanserat resultat	27 925
Årets resultat före fondförändring	600 679
Årets fondavsättningar enligt budget	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	329 663
Summa överskott	608 267

Styrelsen föreslår årsstämman följande disposition av vinstmedlen:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver budgeterad avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	608 267

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 812 784	2 732 454
Övriga rörelseintäkter	2	853 336	6 420
		3 666 120	2 738 874
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 173 177	-2 010 479
Fastighetsadministration	4	- 184 445	- 184 472
Personalkostnader	5	- 96 457	- 110 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 357 415	- 339 815
		-2 811 494	-2 645 182
Rörelseresultat		854 626	93 692
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	1 806	3 345
Räntekostnader och liknande poster	8	- 255 754	- 368 477
		- 253 948	- 365 132
Resultat efter finansiella poster		600 679	- 271 441
Årets resultat		600 679	- 271 441

Mm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	9 480 032	9 391 030
Maskiner, inventarier och installationer	10	44 914	51 331
Pågående byggnation	11	0	590 288
		9 524 946	10 032 649
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	6 019	6 019
		6 019	6 019
Summa anläggningstillgångar		9 530 965	10 038 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		26 408	9 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	125 556	265 090
		151 964	274 487
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 276 682	446 066
Summa omsättningstillgångar		1 428 646	720 553
SUMMA TILLGÅNGAR		10 959 611	10 759 221

vm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 780	80 780
Underhållsfond		3 172 147	3 151 810
		3 252 927	3 232 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 588	299 366
Årets resultat		600 679	- 271 441
		608 266	27 925
Summa eget kapital		3 861 194	3 260 515
Fonden för Fritid/Studier		0	13 281
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	0	0
		0	0
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	16	6 359 500	6 531 500
Leverantörsskulder		214 544	422 046
Övriga kortfristiga skulder		74 710	26 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	449 663	505 205
		7 098 417	7 485 425
Summa skulder		7 098 417	7 498 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 959 611	10 759 221

vm

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10). Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 %.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

* 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

* Fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxerat värde på lokaler.

* Beloppen gäller inkomståret 2025.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Avskrivningsprincip</i>	<i>Antal år</i>
Byggnader	Linjär	85 år
Standardförbättringar	Linjär	20-55
Installationer	Linjär	15 år

PM

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2025-12-31 2024-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 650 745	2 569 731
Hyror, lokaler	29 640	80 388
Hyror, garage	41 280	36 086
Hyror, p-platser	100 756	103 410
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 39 719
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser och garage	- 9 637	- 17 442
	2 812 784	2 732 454

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar försäljning lägenhet 52	850 000	0
Intäkter uthyrningsrum m.m	3 300	6 380
Öresutjämning	36	40
	853 336	6 420

Not 3 Driftskostnader

Planerat underhåll	329 663	349 318
Reparationer	366 009	145 364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	91 380	83 480
Fastighetsförsäkring	93 740	71 722
Fastighetsskötsel TM Fastighetsservice	73 260	66 000
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	151 606	189 334
Städkostnader Samhall	48 612	45 007
Snö- och halkbekämpning	112 201	194 931
Förbrukningsmateriel	4 026	4 456
Fastighetsel	71 385	78 121
Vatten	285 435	276 810
Uppvärmning	458 688	421 402
Sophantering	87 172	84 533
	2 173 177	2 010 479

Plm

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2025-12-31 2024-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningskostnad Forsgren Förvaltning	104 904	101 176
Revisionsarvode, externt KPMG	23 125	26 125
Mäklararvode försäljning lägenhet	35 000	0
Övriga förvaltningskostnader	9 675	45 119
Medlems- och föreningsavgifter	6 120	6 120
Bankkostnader	5 621	5 932
	184 445	184 472

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	60 155	71 913
Sammanträdesarvoden	20 256	17 640
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 078	4 512
Summa	82 489	94 065
Sociala kostnader	13 968	16 351
	96 457	110 416

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader	20 782	20 782
Avskrivning standardförbättringar	330 216	312 616
Avskrivning installationer	6 417	6 417
	357 415	339 815

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter likviditetsplacering	1 806	3 345
	1 806	3 345

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	255 754	368 477
	255 754	368 477

M

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	1 768 165	1 768 165
Mark	70 000	70 000
Tillkommande standardförbättringar*	14 875 980	14 875 980
Årets anskaffningar lägenhet 52	440 000	0

Summa anskaffningsvärden vid årets slut

17 154 145 16 714 145

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 646 263	-1 625 481
Tillkommande standardförbättringar*	-5 676 852	-5 364 236

Årets avskrivningar

Byggnader	- 20 782	- 20 782
Tillkommande standardförbättringar*	- 330 216	- 312 616

-7 674 113 -7 323 115

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 674 113 -7 323 115

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 480 032 9 391 030

Varav

Byggnader	101 120	121 902
Mark	70 000	70 000
Tillkommande standardförbättringar*	8 868 912	9 199 128

*) Omklassificering gjordes under 2019 från byggnad till tillkommande standardförbättringar.

Taxeringsvärden

bostäder	27 600 000	25 000 000
lokaler	858 000	848 000

Totalt taxeringsvärde

28 458 000 25 848 000

varav byggnader

22 794 000 20 423 000

varav mark

5 664 000 5 425 000



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 Maskiner, inventarier och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Installation låssystem

96 250

96 250

Summa anskaffningsvärden

96 250

96 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer

- 44 919

- 38 502

- 44 919

- 38 502

Årets avskrivningar

Installationer

- 6 417

- 6 417

- 6 417

- 6 417

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 51 336

- 44 919

Restvärde enligt plan vid årets slut

44 914

51 331

Varav

Installationer

44 914

51 331

Not 11 Pågående byggnation

Pågående byggnation lägenhet 52

0

590 288

0

590 288

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen

0

0

Medlemskonto Konsum

6 019

6 019

6 019

6 019

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

25 966

24 649

Förutbetald fastighetsförsäkring

84 417

86 066

Förutbetald avgift Bostadsrätterna

5 510

6 120

Övriga förutbetalda kostnader

9 663

9 663

Felaktigt betald faktura

0

138 592

125 556

265 090

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel SBAB

75 571

74 362

Transaktionskonto Swedbank

26 693

27 493

Transaktionskonto Handelsbanken

1 174 418

344 212

Flm

1 276 682

446 066

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2025-12-31 2024-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Amort 2025	Skuld	Skuld
Swedbank	3,712 %	78 000	2 886 000	2 964 000
Swedbank	3,771 %	56 000	2 058 000	2 114 000
Swedbank	3,761 %	38 000	1 415 500	1 453 500
Avgår nästa års amortering			-6 359 500	-6 531 500
Skuld vid årets slut		172 000	0	0

Not 16 Fastighetslån, kortfristiga

Lån Swedbank som vilkorsändras under 2026	2 886 000	2 964 000
Lån Swedbank som vilkorsändras under 2026	2 058 000	2 114 000
Lån Swedbank som vilkorsändras under 2026	1 415 500	1 453 500
Nästa års amorteringar	—	—
	6 359 500	6 531 500

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	169 449	139 316
Upplupna räntekostnader	20 403	28 429
Upplupna elkostnader	7 822	6 709
Upplupna värmekostnader	52 492	52 897
Upplupna vattenkostnader	48 073	46 112
Upplupna sophanteringskostnader	10 311	9 814
Upplupna snöröjningskostnader	16 188	31 089
Upplupna skötselkostnader TM	6 000	24 000
Upplupna UH kostnader TM	0	8 687
Upplupen kostnad Forsgren Förvaltning	0	38 625
Upplupna styrelsearvoden	92 753	86 149
Upplupna valberedningsarvoden	4 334	4 512
Upplupen revisionskostnad	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 838	11 866
	449 663	505 205

Not 18 Ställda säkerheter

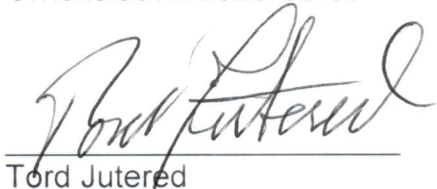
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 752 000	11 752 000
Eventual förpliktelser	0	0

Um

Styrelsens undertecknande

Styrelsen för Brf Tallmon i Örnsköldsvik vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

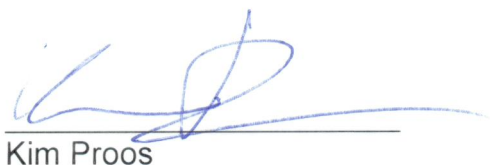
Örnsköldsvik 2026-03-09



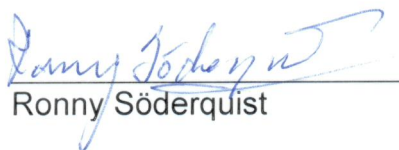
Tord Juteröd



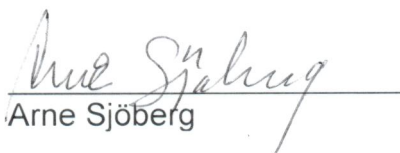
Elisabet Bystrom



Kim Proos



Ronny Söderquist



Arne Sjöberg

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den *25 maj 2026*



Auktoriserad revisor Azets
Frida Kolbäck

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	854 626
-----------------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
---	--

Avskrivningar	357 415
---------------	---------

Kostnadsförda aktiveringar	150 288
----------------------------	---------

	1 362 329
--	------------------

Erhållen ränta	1 806
----------------	-------

Erlagd ränta	-255 754
--------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar

av rörelsekapital	1 108 381
-------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
---	--

Minskning av kortfristiga fordringar	122 523
--------------------------------------	---------

Minskning av kortfristiga skulder	-228 288
-----------------------------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 002 616
---	------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-172 000
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 000
--	-----------------

Årets kassaflöde	830 616
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	446 066
---------------------------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	1 276 682
-------------------------------------	------------------



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tallmon, org.nr 789600-1380.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRFs namn för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tallmon för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 9 juni 2025.

Örnsköldsvik den 25 maj 2026

Azets Revision & Rådgivning AB

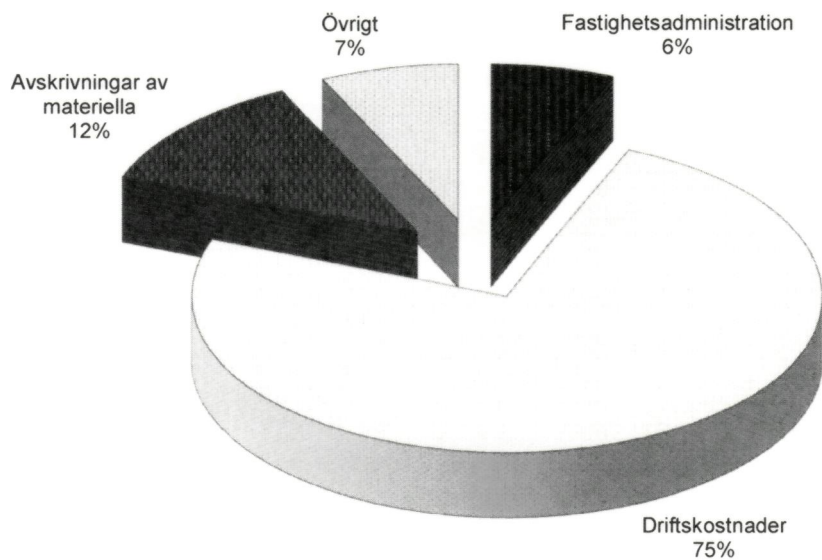


Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

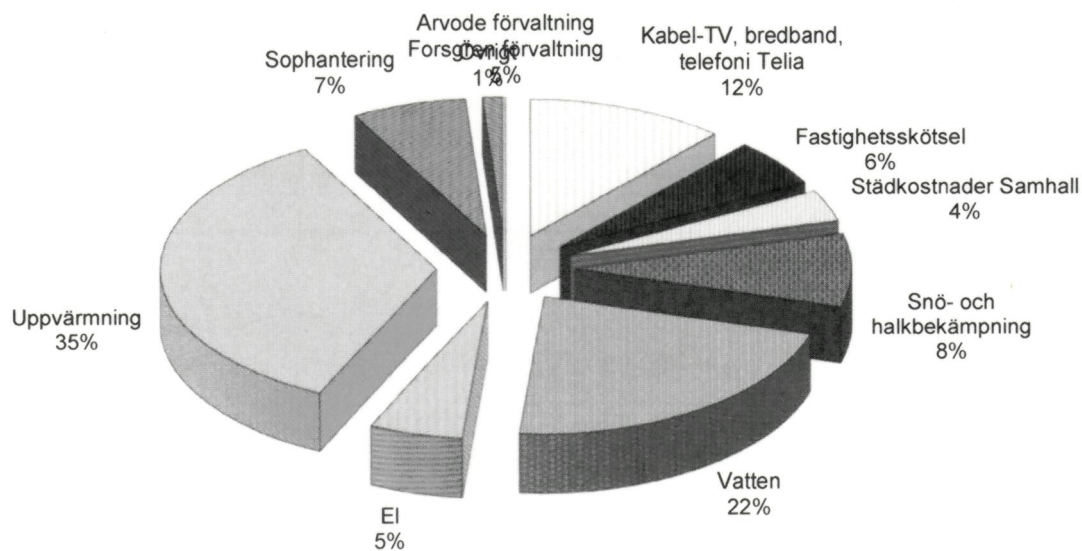
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2025	2024
Fastighetsadministration	184 445	184 472
Driftskostnader	2 173 177	2 010 479
Personalkostnader	96 457	110 416
Avskrivningar av materiella	357 415	339 815
Summa kostnader	3 424 663	3 353 475



Driftskostnadsfördelning

	2025	2024
Planerat underhåll	329 663	349 318
Reparationer	366 009	145 364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	91 380	83 480
Fastighetsförsäkring	93 740	71 722
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	151 606	189 334
Fastighetsskötsel	73 260	0
Städkostnader Samhall	48 612	45 007
Snö- och halkbekämpning	112 201	194 931
Förbrukningsmateriel	4 026	4 456
Vatten	285 435	276 810
El	71 385	78 121
Uppvärmning	458 688	421 402
Sophantering	87 172	84 533
Summa driftskostnader	2 173 177	2 010 479



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA + LOA (kvm):

	2025	2024
	3034	2984
	Kr / kvm	Kr / kvm
Planerat underhåll	109	117
Reparationer	121	49
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30	28
Fastighetsförsäkring	31	24
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	50	63
Fastighetsskötsel	24	0
Städkostnader Samhall	16	15
Snö- och halkbekämpning	37	65
Vatten	94	93
El	24	26
Uppvärmning	151	141
Sophantering	29	28
Summa driftskostnader	716	652

.....

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.



Årsredovisningen är upprättad av Brf Tallmon i Örnsköldsvik's styrelse i samarbete med Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik.

Årsredovisningen innehåller mycket information som ger dig som medlem i föreningen en bra möjlighet att bedöma föreningens ekonomi och vad styrelsen planerar att göra i framtiden.

Årsredovisningen är därför en bra handling att ha i kontakten med långivare och intresserade köpare. Spara därför alltid din årsredovisning.

Forsgren Förvaltning

Frejgatan 22

891 60 Örnsköldsvik

Tel 070-345 55 96

[Mejl Jorgen.Forsgren@telia.com](mailto:Mejl.Jorgen.Forsgren@telia.com).