

Årsredovisning

för

Brf Villa Tallvik

769624-2226

Räkenskapsåret

2025



Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter.

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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf Villa Tallvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostaden är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades i mars 2012. Föreningens fastighet, Eketånga 5:556, bebyggdes 2015-2016 med inflyttning i september 2016. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus med 25 lägenheter i 2 hus tillsammans med komplementbyggnader och 33 parkeringsplatser med adress Svanhallavägen 17-19. Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med intilliggande radhusbebyggelse avseende markparkering för gäster.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Lena Friberg	Ordförande	2026
Marlena Mazurczak	Vice ordförande	2026
Håkan Karlsson		2027

Styrelsesuppleanter		
Katarina Hallgren		2026

Valberedning		
Pia Svensson	Sammanställande	2026
Kerstin Kugelberg		2026

Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor Revisionstjänst i Falkenberg AB		2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 3 juni 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 8 och 9.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	EKETÅNGA 5:556
Antal lägenheter:	25, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2 114 kvm
Tomt:	4 872 kvm, tomten ägs av föreningen
Parkeringsplatser:	25 platser (1 per lgh) 8 platser för uthyrning samt gästparkering

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<u>Bostad</u>	<u>2 r.o.k</u>	<u>3 r.o.k</u>	<u>4 r.o.k</u>
Antal	6	14	5

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
ALT Hiss	Hissar, jouravtal
Länsförsäkringar	Försäkring
Telia	TV och bredband
HEM	El och sophantering
Laholmsbuktens VA AB	Vatten
Oscar Hanson	VVS
BKAB	IMD individuell avläsning el, vatten
Presto	Brandsäkerhet
Bravida Service	Solanläggning, Laddstolpar

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -420 TSEK (föregående år -471 TSEK). Planerat underhåll har genomförts till en kostnad om 143 TSEK. Lansspråktagande ur den yttre underhållsfonden har skett med motsvarande belopp.

Årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 358 TSEK. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet. Avskrivningar av byggnad, markanläggningar och inventarier har under året uppgått till 779 TSEK.

Under året har ett nytt femårigt avtal tecknats med Telia, vilket omfattar bredband med hastigheten 300/300 Mbit/s samt TV-paketet "Telia TV Stor" anpassat för bostadsrättsföreningar.

Avgifter

Avgifterna höjdes med 7 % från och med den 1 september 2025.

Investeringar

Föreningen har under året, med egna likvida medel, investerat i 25 laddpunkter, en per lägenhet.

Till följd av låg energiförbrukning har föreningen vid upprättandet av energideklaration uppnått energiklass B (tidigare D). Detta möjliggör en ränterabatt om 0,10 procentenheter genom så kallat grönt lån. Samma rabatt kan även utnyttjas av medlemmarna, oavsett bindningstid och bank.

Underhåll

I februari genomfördes en uppgradering av hissarna till Safeline SL6 4G av ALT Hiss.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under mars månad av Exovent utan anmärkningar.

Under maj månad utförde Halmstad Fogservice underhåll av 63 mjukfogar på föreningens loftgångar.

Inför de nya avskrivningsregler för fastigheter som träder i kraft 2026 har styrelsen upprättat en 50-årig underhållsplan.

Under våren och sommaren genomförde Peab, efter särskild besiktning, reklamationsåtgärder på socklarna tillsammans med sin underentreprenör Ewessons Betong.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Nyckeltal (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 552	1 408	1 413
Resultat efter finansiella poster	-420	-471	-80
Soliditet (%)	77	77	76
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	87	87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	561	593
Driftkostnader (kr/kvm)**	331	328	294
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	138	130	126
Räntekänslighet (%)	16	17	16
Sparande per kvm (kr/kvm)	237	226	303
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 527	9 548	9 708
Avsättning yttre underhållsfond (kr/kvm)	118	118	118

** Exklusive skatt, reparation och underhåll samt planerat underhåll.

BOA 2 114

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 683	7 500	1 256	-3 054	-471	67 914
Disposition av föregående års resultat:				-471	471	0
Yttre underhållsfond			250	-250		0
Ianspråktagande av fond			-143	143		0
Årets resultat					-420	-420
Belopp vid årets utgång	62 683	7 500	1 363	-3 632	-420	67 494

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 524 593
årets förlust	-420 303
	-3 944 896

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	250 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-142 775
i ny räkning överföres	-4 052 121
	-3 944 896

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 551 560	1 408 341
Övriga rörelseintäkter		586	503
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 552 146	1 408 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-866 330	-955 365
Personalkostnader	4	-33 960	-33 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-779 055	-724 151
Summa rörelsekostnader		-1 679 345	-1 712 755
Rörelseresultat		-127 199	-303 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 662	32 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 766	-199 565
Summa finansiella poster		-293 104	-166 751
Resultat efter finansiella poster		-420 303	-470 662
Resultat före skatt		-420 303	-470 662
Årets resultat		-420 303	-470 662

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	85 313 135	85 945 584
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar	6	970 972	1 048 650
Inventarier, verktyg och installationer	7	308 410	47 914
Summa materiella anläggningstillgångar		86 592 517	87 042 148
Summa anläggningstillgångar		86 592 517	87 042 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278 781	243 453
Övriga fordringar		202 852	17 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 355	99 573
Summa kortfristiga fordringar		586 988	360 928
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 018 056	1 309 353
Summa kassa och bank		1 018 056	1 309 353
Summa omsättningstillgångar		1 605 044	1 670 281
SUMMA TILLGÅNGAR		88 197 561	88 712 429

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 183 000	70 183 000
Fond för yttre underhåll		1 362 980	1 255 755
Summa bundet eget kapital		71 545 980	71 438 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 631 818	-3 053 931
Årets resultat		-420 303	-470 662
Summa fritt eget kapital		-4 052 121	-3 524 593
Summa eget kapital		67 493 859	67 914 162
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut	9	3 865 000	8 273 069
Summa långfristiga skulder		3 865 000	8 273 069
Kortfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		16 276 002	11 911 433
Leverantörsskulder		58 604	159 333
Övriga skulder		20 152	18 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 944	436 046
Summa kortfristiga skulder		16 838 702	12 525 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 197 561	88 712 429

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-420 303	-470 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	778 467	724 151
Betald skatt	163	-13 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	358 327	240 064

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-35 328	-10 561
Förändring av kortfristiga fordringar	-190 895	292 523
Förändring av leverantörsskulder	-100 729	89 733
Förändring av kortfristiga skulder	50 251	1 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 626	613 254

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-329 424	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329 424	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-43 500	-338 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 500	-338 104

Årets kassaflöde	-291 298	275 150
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 309 354	1 034 203
Likvida medel vid årets slut	1 018 056	1 309 353

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar (solceller)	15 år
Inventarier, verktyg och installationer (gräsklippare & laddstolpar)	5 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgift 1 bostad	1 195 440	1 114 254
Årsavgift 2 bostad*	111 577	72 410
Hysesintäkter parkeringsplatser	96 600	100 500
Intäkt el och vatten	136 240	115 532
Solceller	1 530	5 644
Elbilsladdning	10 173	0
	1 551 560	1 408 340

*Denna post motsvaras av räntekostnader och amortering för det lån (se not 7) som föreningen har upptagit initialt och som finansierar de ej inbetalda upplåtelseavgifterna som avser Andelstal 2

I avgiften ingår värme, sophantering, kabel-tv, och bredband.

El, vatten och varmvatten debiteras medlemmarna genom individuell mätning (IMD).

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El samt uppvärmning	223 643	212 869
Vatten och avlopp	67 604	61 228
Sophantering	51 422	47 448
Kabel-tv	70 644	52 908
Snöröjning	8 995	4 042
Trädgårdsskötsel	77 200	56 755
Reparation och underhåll av fastighet	24 648	47 149
Planerat underhåll av fastighet	142 775	224 572
Övriga fastighetskostnader	34 789	26 212
Fastighetsförsäkringspremier	47 981	43 336
Fastighetsskötsel och förvaltning	51 300	48 852
KONE jouravtal	22 809	31 360
Ersättningar till revisor	18 000	16 438
Övriga förvaltningskostnader	9 704	74 152
Städning och renhållning	10 126	4 300
Bankkostnader	4 690	3 743
	866 330	955 364

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	33 960	33 239

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 188 971	91 188 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 188 971	91 188 971
Ingående avskrivningar	-5 243 387	-4 610 938
Årets avskrivningar	-632 449	-632 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 875 836	-5 243 387
Utgående redovisat värde	85 313 135	85 945 584
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	3 720 000	4 340 000
	43 720 000	47 340 000

Not 6 Byggnadsinventarier och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 165 167	1 165 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 165 167	1 165 167
Ingående avskrivningar	-116 517	-38 839
Årets avskrivningar	-77 678	-77 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 195	-116 517
Utgående redovisat värde	970 972	1 048 650

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 118	70 118
Inköp	329 424	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 542	70 118
Ingående avskrivningar	-22 204	-8 180
Årets avskrivningar	-68 928	-14 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 132	-22 204
Utgående redovisat värde	308 410	47 914

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20 141 002 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 865 000	8 273 069
	3 865 000	8 273 069
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del, amorteras enligt plan under nästa år	16 276 002	11 911 433
	16 276 002	11 911 433

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
HB 720431	2,7	2027-09-30	3 877 000	3 889 000
HB 825211	2,409	2026-09-01	4 420 475	4 435 475
HB 825212 (andelstal 2)	2,55	2026-09-01	7 447 458	7 451 958
HB 447298	0,78	2026-09-30	4 396 069	4 408 069
			20 141 002	20 184 502

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 465 000	28 465 000
	28 465 000	28 465 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tre av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Lena Friberg
Ordförande

Håkan Karlsson

Marlena Mazurczak

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större 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 har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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.

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 till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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.

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.

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 föreningen 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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Villa Tallvik

Org.nr 769624-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Villa Tallvik för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

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:

- 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.

- 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.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.

- 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 Villa Tallvik för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Brf Villa Tallvik 250101-251231.pdf
(297967 byte)
SHA-512: 1b7b0bcae4f9139025ef1a16b142d05fea827
37d209e791e3f191be5bf7028aed3108115b6cff50adeb
fd1588a478af67442de61e382b9c59fa37dc541277d0d



RB Brf Villa Tallvik 250101-251231.pdf
(101241 byte)
SHA-512: f713177ebb1d1918b6d4595b6e1dec43806e8
a05a56f3db82ecf2c27f512bbdeb17b1e72e6fb1560bec
0f6e0686bda1760b4dfcb7076ef6c5529767bee70f08d

Underskrifter

2026-05-07 08:56:45 (CET)

**Lena Friberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 09:03:19 (CET)

**Marlena Mazurczak**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 18:24:17 (CET)

**Nils Håkan Tony Karlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 09:31:55 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
2f643f3c89361fd8caaa7bdd15f01f1b777711c7a74403c92cce8328b8110278ae318ca8207356023f2d969b13c6ef9d50ed95f40d878e25407024b7197f7a
1

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.