

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tallbacken
773200-0729



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallbacken 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Björknäs 1:461 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 27 bostadsrätter. I fastigheten ingår mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå
3 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 483 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Fastigheten saknar i dagsläget en underhållsplan.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft två anställda.

Ulf Karlsson

Wilma Petersson

Vice värd

Lokalvårdare

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll genomförts i normal omfattning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-xx-xx och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Andersson	Ledamot	Ordförande
Gunilla Ristvall	Ledamot	
Ulf Karlsson	Ledamot	
Eva Welamsson	Ledamot	
Fredrik Widlund	Suppleant	
Sven Lindqvist	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Hans Andersson och Ulf Karlsson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden och informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 29 500 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
-------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-08.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Årsavgifterna förblev ofärdrade under 2025. Genomsnittlig årsavgift var ca 689 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1958. Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 724 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 064	1 065	1 065	957
Resultat efter finansiella poster	24	-179	-61	-112
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	689	689	689	616
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,9	95,8	95,8	95,1
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 349	4 417	4 484	4 552
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 349	4 417	4 484	4 552
Räntekänslighet (%)	6,3	6,4	6,5	7,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	45	103	128
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	321	379	365	346
Balansomslutning	6 732	6 835	7 101	7 244
Soliditet (%)	-1,9	-2,2	0,4	1,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Kabeltv Fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp 2024-12-31	88 920	118 871	115 612	-174 975	-179 451	-31 023
Disposition av föregående års resultat				-179 451	179 451	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			43 815	-43 815		0
Årets resultat					23 797	23 797
Belopp 2025-12-31	88 920	118 871	159 427	-398 241	23 797	-7 226

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-398 241
Kabeltv fond	118 871
Årets resultat	23 797

Återstår till föreningsstämmans förfogande -255 573

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så
reservering fond för yttre underhåll 36 000

att i ny räkning överföres -291 573
Att balansera i ny räkning -255 573

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder	2	1 063 866	1 064 967
Övriga rörelseintäkter	3	366 023	367 929
Summa rörelseintäkter		1 429 889	1 432 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-856 370	-918 420
Övriga externa kostnader	5	-80 695	-88 931
Personalkostnader och arvoden	6	-74 034	-95 922
Avskrivningar		-144 616	-158 000
Summa rörelsekostnader		-1 155 715	-1 261 273
Resultat före finansiella poster		274 174	171 623
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	412
Räntekostnader för fastighetslån		-250 517	-351 486
Summa finansiella poster		-250 377	-351 074
Resultat efter finansiella poster		23 797	-179 451
Årets resultat		23 797	-179 451

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 108 689	6 241 689
Egna lägenheter		5 000	5 000
Värmeanläggning	8	0	11 616
Summa materiella anläggningstillgångar		6 113 689	6 258 305
Summa anläggningstillgångar		6 113 689	6 258 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	531
Övriga fordringar		8 292	10 563
Skattekonto		1 653	174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 460	45 319
Summa kortfristiga fordringar		57 405	56 587
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		561 028	520 227
Summa omsättningstillgångar		618 433	576 814
SUMMA TILLGÅNGAR		6 732 122	6 835 119

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 920	88 920
Fond för yttre underhåll		159 427	115 612
Summa eget kapital		248 347	204 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-398 241	-174 975
Årets resultat		23 797	-179 451
Fond för kabel-TV		118 871	118 871
Summa eget kapital		-7 226	-31 023
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 450 000	6 550 000
Leverantörsskulder		112 689	115 507
Källskatt		14 045	19 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	43 792	60 601
Förskottsbetalda årsavgifter		118 822	120 733
Summa kortfristiga skulder		6 739 348	6 866 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 732 122	6 835 119

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 797	-179 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		144 616	158 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		168 413	-21 451
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		531	-531
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 349	10 253
Förändring av leverantörsskulder		-2 818	37 217
Förändring av kortfristiga skulder		-23 977	-23 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		140 800	2 313
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		40 800	-97 687
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		520 227	617 914
Likvida medel vid årets slut		561 027	520 227

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

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 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 50 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 022 376	1 022 376
Hyror garage och parkeringsplatser	41 490	42 590
Summa	1 063 866	1 064 966

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Hyror lägenheter & lokale	2 400	2 400
Kabeltv	129 096	128 658
Balkongavgift	230 400	230 400
Övriga intäkter	4 127	6 471
Summa	366 023	367 929

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	46 744	87 703
El	358 013	401 771
Fjärrvärme	41 607	93 210
Vatten och avlopp	76 245	67 587
Renhållning/sophämtning	27 637	27 296
Snöröjning	26 964	34 008
Fastighetsförsäkring	23 236	22 345
Kabel tv kostnad	130 492	119 618
Trädgårdskostnader	36 402	22 960
Fastighetsskatt	28 560	26 289
Diverse övriga kostnader	60 470	14 513
Fastighetsskötsel beställ	0	1 120
Summa	856 370	918 420

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	2 102	3 871
Övrig administration	11 260	10 859
Revisionsarvode (extern)	10 766	10 161
Förvaltningskostnader avt	48 664	47 052
Förvaltningskostnader bes	7 903	16 988
Summa	80 695	88 931

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	29 500	29 500
Lön fastighetsskötsel	29 104	35 852
Vicevärdsarvode	7 200	7 200
Sociala kostnader	8 230	23 370
Summa	74 034	95 922

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 639 650	7 639 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 639 650	7 639 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 397 960	-1 264 960
Årets avskrivningar	-133 000	-133 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 530 960	-1 397 960
Utgående redovisat värde	6 108 690	6 241 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	7 200 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	2 320 000	1 963 000
Summa	9 520 000	8 763 000
Bokfört värde byggnader	6 241 690	6 241 690
Bokfört värde mark	0	0
Summa	6 241 690	6 241 690

Not 8 Värmepump

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	574 866	574 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 866	574 866
Ingående ackumulerade avskrivningar	-563 250	-538 250
Årets avskrivningar	-11 616	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-574 866	-563 250
Utgående redovisat värde	0	11 616

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Vänerförvaltning	13 680	13 291
Försäkring	22 906	21 154
Telia	10 874	10 874
	47 460	45 319

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	2,8	2026-03-17	100 000	6 450 000
Totalt			100 000	6 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-6 450 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El	30 849	45 028
Renhållning	2 347	2 332
Upplupna räntor	7 525	10 171
Fastighetsskatt	3 071	3 071
	43 792	60 602

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
Summa	7 000 000	7 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-13

Skattkär

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Andersson
Ordförande

Ulf Karlsson
Ledamot

Elisabeth Ristvall
Ledamot

Eva Welamsson
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 maj 2026



Årsredovisning Tallbacken för 20250101-20251231.pdf

(1481492 byte)
SHA-512: f4798ccb250b13e7ea2e09f634064c0045636
7aa343ec08319d54359e2085d973027a91351e0fbd6a98
3be51412a443a76c3588973a4ce61b39538caea947b51

Underskrifter

2026-05-15 11:34:37 (CET)



Elisabeth Ristvall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-18 10:22:30 (CET)



Eva Welamsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 11:44:18 (CET)



Hans Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 12:24:15 (CET)



Ulf Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-18 10:47:49 (CET)



Stefan Mott

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:

1335a9f5a1fa69b37d7f9dba1bf1d996e67d7246e7d8fbfa42913629f728a651337618db729d98529088bb1f0d31b2d2d58e3727d27a402df5d228199e15e18f



Om detta kvitto

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