

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Tallkronan

714000-1533



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallkronan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-12-22. Stadgar registrerades 2020-04-07 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
Sicklaön 84:8	1962	Nacka
Sicklaön 84:9	1962	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 148 bostadsrätter om totalt 8 997 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Levin	Ordförande
Hans Erik Patrik Havermann	Styrelseledamot
Henrik Olof Borgenhäll	Styrelseledamot
Malin Marie Sjöstål	Styrelseledamot
Victoria Charlotte Harrysson	Styrelseledamot
Gustav Wasström	Suppleant
Peter Hector	Suppleant

Valberedning

Peter Gill
Victor Petersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av -ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Byte av brandlarmscentral och rökdetektorer i Alphyddevägen 53
- 2024-2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll OVK
- 2024** ● Inköp av nya tvättmaskiner och torktumlare, 12 maskiner
Renovering av föreningens lekplats vid Alphyddestigen
Sanering av snickerilokal
Byte av bredbandsleverantör till Bahnhof 1000/1000
Stamspolning
Installation av digitala vattenmätare
- 2023** ● Byte till nya träningsmaskiner till gemensamt gym
Implementering av komplett hushållsnära förpackningsinsamling
Vattenprovning legionella
Inköp av hjärtstartare
- 2022** ● Renovering av styrelsens expeditiionslokal
Besiktning av skyddsrum (godkänd)
- 2021-2022** ● Totalrenovering av grönytor utanför Alphyddev 45-47 samt 53-55
- 2020** ● Byte av radiatorventiler
Bergvärme

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Digitalt passage- och bokningssystem för fastigheterna

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	LL-Bolagen
Avfallshantering och vatten	Nacka vatten och avfall
Besiktning av hissar	Dekra
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning och underhållsplan	Nabo
Elnät	Nacka energi
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Nacka drift och skötsel
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Lokalvård	FilTeo AB
Snöskottning av tak	Plåtslagargruppen
Snöskottning och sandning	Habitek
Trädgårdsskötsel	Stockholms trädgårdstjänst
TV	Tele2
Underhåll av hissar	Nacka Hisservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Inventering av lägenhetsförråd slutförd.

Pågående vattentester för Nacka kommuns räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser avseende ekonomi har hänt under räkenskapsåret.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med ny städfirma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 178 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	7 677 138	7 263 942	6 473 565	6 033 051	6 033 924
Resultat efter fin. poster	-107 304	-1 062 677	-1 017 202	166 209	5 304
Soliditet (%)	60	64	3	4	4
Yttre fond	2 408 405	2 208 873	2 001 873	1 847 873	1 693 873
Taxeringsvärde	208 000 000	207 000 000	207 000 000	207 000 000	157 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	801	715	664	664
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	97,6	97,0	99,0	97,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 280	6 280	6 335	6 391	6 447
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 280	6 280	6 335	6 391	6 447
Sparande per kvm totalyta, kr	159	20	34	161	140
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	77	95	86	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	48	44	35	37	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	75	63	60	57
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	196	193	184	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	4,69	2,72	0,66	0,65
Räntekänslighet (%)	7,41	7,84	8,86	9,62	9,71

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

Föreningen har uppvisat en mindre förlust under verksamhetsåret 2024-2025.

Kassaflödet har varit positivt under det senaste räkenskapsåret.

Den största utgiftsposten som utgörs av räntekostnader har varit lägre jämfört med föregående räkenskapsår.

Styrelsen bedömer att föreningen har en god likviditet vilket borgar för att föreningen kan fullgöra sina framtida åtaganden.

Anpassningar av löpande och långsiktigt underhåll är tillräckliga åtgärder för att balansera det marginella underskottet.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	1 180 022	-	-	1 180 022
Upplåtelseavgifter	18 882 824	-	-	18 882 824
Fond, yttre underhåll	2 208 873	-	199 532	2 408 405
Uppskrivningsfond	103 000 000	-16 000 000	-	87 000 000
Balanserat resultat	-20 655 160	-1 062 677	-199 532	-21 917 369
Årets resultat	-1 062 677	1 062 677	-107 304	-107 304
Eget kapital	103 553 882	-16 000 000	-107 304	87 446 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-21 917 369
Årets resultat	-107 304
Totalt	-22 024 672
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	208 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-137 813
Balanseras i ny räkning	-22 094 859
	-22 024 672

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 677 138	7 263 942
Övriga rörelseintäkter	3	3 933	122 233
Summa rörelseintäkter		7 681 071	7 386 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 975 437	-3 966 007
Övriga externa kostnader	9	-291 166	-306 301
Personalkostnader	10	-224 689	-169 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 401 888	-1 360 740
Summa rörelsekostnader		-5 893 180	-5 802 166
RÖRELSERESULTAT		1 787 891	1 584 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 931	14 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 907 126	-2 661 275
Summa finansiella poster		-1 895 195	-2 646 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 304	-1 062 677
ÅRETS RESULTAT		-107 304	-1 062 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	139 879 091	157 077 327
Markanläggningar	13	1 986 967	2 106 451
Maskiner och inventarier	14	541 241	625 409
Pågående projekt		-0	-0
Summa materiella anläggningstillgångar		142 407 299	159 809 187
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 407 299	159 809 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 948	57 170
Övriga fordringar	15	2 303 040	1 077 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	349 343	335 453
Summa kortfristiga fordringar		2 689 331	1 469 947
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 975	18 069
Summa kassa och bank		21 975	18 069
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 711 306	1 488 016
SUMMA TILLGÅNGAR		145 118 605	161 297 203

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 062 846	20 062 846
Uppskrivningsfond		87 000 000	103 000 000
Fond för yttre underhåll		2 408 405	2 208 873
Summa bundet eget kapital		109 471 251	125 271 719
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 917 369	-20 655 160
Årets resultat		-107 304	-1 062 677
Summa ansamlad förlust		-22 024 672	-21 717 837
SUMMA EGET KAPITAL		87 446 578	103 553 882
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		56 500 000	56 500 000
Leverantörsskulder		203 379	280 774
Övriga kortfristiga skulder		57 205	46 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	911 443	915 913
Summa kortfristiga skulder		57 672 026	57 743 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 118 605	161 297 203

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 787 891	1 584 008
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 401 888	1 360 740
	3 189 779	2 944 748
Erhållen ränta	11 931	14 590
Erlagd ränta	-1 995 701	-2 653 274
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 206 009	306 064
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 330	-23 687
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 281	259 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 242 620	541 585
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-552 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-552 188
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 242 620	-510 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 013 277	1 523 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 255 897	1 013 277

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tallkronan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund 120 år	Restpost 120 år
Stomkompletteringar/innerväggar 120 år	Markanläggning 20-30 år
VA stammar 50 år	Bergvärme 40 år
Fasad 50 år	Radiator ventiler 30 år
Balkonger 40 år	Inventarier 5 år
Hissar (högghus) 30 år	Vitvaror 10 år
Värme 50 år	Fönster 50 år
El 40 år	
Inre ytskikt 120 år	
Yttertak 40 år	
Ventilation 25 år	

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	7 625 124	7 205 812
Hysesintäkter, lokaler	37 200	37 200
Övriga intäkter	14 814	20 930
Summa	7 677 138	7 263 942

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	3 933	-3
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	121 800
Övriga rörelseintäkter	0	436
Summa	3 933	122 233

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	211 027	286 275
Städning	277 953	262 952
Besiktning och service	112 265	102 040
OVK	137 275	0
Trädgårdsarbete	2 034	1 033
Övrigt	182 988	145 173
Snöskottning	69 889	142 709
Summa	993 431	940 183

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	10 140	3 641
Bostäder	3 600	1 800
Tvättstuga	3 736	39 274
Trapphus/port/entr	4 576	0
Källarutrymmen	12 796	0
Soprum/miljöanläggning	10 864	21 309
Dörrar och lås/porttele	9 460	4 956
Övriga gemensamma utrymmen	600	10 613
VA	22 618	9 042
Värme	3 224	5 163
Ventilation	62 213	3 039
El	17 224	0
Hissar	47 394	64 352
Tak	4 785	0
Gård/markytor	5 640	0
Garage och p-platser	1 016	0
Summa	219 887	163 189

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Bostäder VVS	0	7 468
VA	137 813	0
Summa	137 813	7 468

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	638 059	693 285
Uppvärmning	428 698	394 059
Vatten	625 967	678 121
Sophämtning	191 656	196 434
Summa	1 884 380	1 961 899

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	187 411	180 421
Kabel-TV	154 121	151 289
Bredband	140 179	318 278
Arvode teknisk förvaltning	3 063	2 040
Fastighetsskatt	255 152	241 240
Summa	739 926	893 268

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	79 762	48 277
Förbrukningsmaterial	20 969	31 711
Juridiska kostnader	0	46 295
Revisionsarvoden	25 500	22 250
Ekonomisk förvaltning	163 816	157 768
Konsultkostnader	1 119	0
Summa	291 166	306 301

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	166 870	127 000
Löner, arbetare	4 900	2 625
Sociala avgifter	52 919	39 493
Summa	224 689	169 118

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 907 156	2 663 372
Övriga räntekostnader	-30	-2 097
Summa	1 907 126	2 661 275

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 942 002	65 942 002
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 942 002	65 942 002
Ingående uppskrivning mark	103 000 000	0
Justering värde mark	-16 000 000	103 000 000
Utgående uppskrivning mark	87 000 000	103 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 864 675	-10 666 178
Årets avskrivning	-1 198 236	-1 198 497
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 062 911	-11 864 675
Utgående restvärde enligt plan	139 879 091	157 077 327
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 000 000</i>	<i>103 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	103 000 000
Summa	208 000 000	207 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 048 519	3 048 519
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 048 519	3 048 519
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-942 068	-822 584
Årets avskrivning	-119 484	-119 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 061 552	-942 068
Utgående restvärde enligt plan	1 986 967	2 106 451

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	813 788	261 600
Inköp	0	552 188
Utgående anskaffningsvärde	813 788	813 788
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-188 379	-145 620
Avskrivningar	-84 168	-42 759
Utgående avskrivning	-272 547	-188 379
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	541 241	625 409

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5 937	4 717
Skattefordringar	63 793	77 705
Övriga fordringar	-612	-306
Nabo Klientmedelskonto	1 183 922	611 208
Nabo Räntekonto	1 050 000	384 000
Summa	2 303 040	1 077 324

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 367	28 043
Fastighetsskötsel	36 875	38 846
Städning	0	21 489
Försäkringspremier	153 038	144 454
Kabel-TV	38 780	37 975
Bredband	23 363	23 366
Förvaltning	41 920	41 280
Summa	349 343	335 453

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD	SKULD
			2025-06-30	2024-06-30
Swedbank	2025-08-28	2,74 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-08-28	2,74 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2025-09-28	2,58 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-09-28	2,58 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-09-28	2,58 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2025-09-28	2,58 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-07-28	2,72 %	17 000 000	17 000 000
Swedbank	2025-07-28	2,72 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2025-07-28	2,72 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2025-08-28	2,74 %	7 000 000	7 000 000
Summa			56 500 000	56 500 000
Varav kortfristig del			56 500 000	56 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 597	0
El	16 686	14 908
Uppvärmning	24 628	0
Utgiftsräntor	150 027	238 602
Förutbetalda avgifter/hyror	639 005	639 403
Beräknat revisionsarvode	48 500	23 000
Summa	911 443	915 913

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	59 000 000	59 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15 oktober. Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Alexander Levin
Ordförande

Hans Erik Patrik Havermann
Styrelseledamot

Henrik Olof Borgenhäll
Styrelseledamot

Malin Marie Sjöstål
Styrelseledamot

Victoria Charlotte Harrysson
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.10.2025 21:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.10.2025 11:45

DOCUMENT ID:

S1ELXK_wAyg

ENVELOPE ID:

SJUQtuDCEg-S1ELXK_wAyg

DOCUMENT NAME:

Brf Tallkronan, 714000-1533 - Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:

107584bf748db8b909c16c3392718be3fbd37a514cf31a
2a67a472a2909dca59fa630f2d67b8eeb062086b053452
38b1090f02c4106d17e5a88723540b0d4d8c

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. Alexander Levin alexander.levin@brftallkronannacka.se	 Signed Authenticated	24.10.2025 16:40 23.10.2025 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 185.195.232.164
2. Hans Erik Patrik Havermann patrik.havermann@brftallkronannacka.se	 Signed Authenticated	24.10.2025 18:03 24.10.2025 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.4.252
3. Victoria Charlotte Harrysson victoria.harrysson@brftallkronannacka.se	 Signed Authenticated	30.10.2025 23:22 30.10.2025 23:17	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:26f7:f8d1:4c00:0:d800:0:e
4. Henrik Olof Borgenhäll henrik.borgenhall@brftallkronannacka.se	 Signed Authenticated	31.10.2025 10:40 31.10.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.4.175
5. Malin Marie Sjöstål malin.sjostal@brftallkronannacka.se	 Signed Authenticated	31.10.2025 17:56 31.10.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 85.194.57.90
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	31.10.2025 21:45 31.10.2025 21:45	eID Low	Swedish BankID IP: 2a09:bac3:5179:286e::407:1d

* 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

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

 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallkronan, org.nr 714000-1533.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tallkronan för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Tallkronan för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggt 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:

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

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.10.2025 21:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.10.2025 11:45

DOCUMENT ID:

SJgPmtOwRlx

ENVELOPE ID:

SJQIQT_PCxl-SJgPmtOwRlx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Tallkronan 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d685bd1c181c8dc981360f216d431792762097e2523d1
b35a6a8527c6a1ea4073050e7fdbfe8c3c1641886b2a9e
0e2289d2e9465280821930924dac86d1e2ba1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	31.10.2025 21:46	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	31.10.2025 21:45	Low	IP: 2a09:bac3:5179:286e::407:1d

* 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

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

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