# Årsredovisning 2025

## Brf Tallhöjden i Södertälje

769622-4927



nabo

B14kPPph-x-B1H1wDah-e

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallhöjden i Södertälje

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

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

## 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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

**Resultaträkning** ..... **s. 7**

**Balansräkning** ..... **s. 8**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 10**

**Noter** ..... **s. 11**

**Underskrifter** ..... **s. 17**

B14kPPph-x-B1H1wDah-e

# 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 Södertälje .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Blåvalen 3 i Södertälje.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 4 056 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 056 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Svante Sandberg | Ordförande |
| Bo Mikael Liefvergren | Styrelseledamot |
| Fia Hult | Styrelseledamot |
| Ingrid Ahlman | Styrelseledamot |
| Jessica Sundfors | Styrelseledamot |
| Solveig Ann-Marie Blom | Styrelseledamot |

### Valberedning

Martin Ahlman

Marie-Louise Hultman

Susanne Vestin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

| | | |
|---|---|---|
| Kristian Segerstedt | Revisor | Borev Revision AB |
| Revisorsuppleant | Revisor | Borev Revision AB |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| El | Södertälje Elektriska |
| Gräsytor | J&A Greus HB |
| Hissar | Kone |
| OVK-besiktning | Hemkomfort |
| Snöröjning | HSL AB |
| Städning | J&A Greus HB |
| Ventilation | PLW |
| VVS | Bravida |

## Övrig verksamhetsinformation

Övrig arvoderad resurs:

Mikael Svenns, ansvarig för miljörum och mottagare av Fidelix-larm.

Energi och miljö :

Användningen av fastighetsel ökade med 2.400 kWh (+2%) jämfört med 2024. Ägarna till elbilar betalar för sin elanvändning och kompenserar för föreningens höjda elkostnad i 4:an beroende på effektavgift.

Solelsproduktionen var 46 MWh, en minskning med 7 MWh (-15%) jämfört med 2024, 37 % har vi använt själva och 63% har vi sålt.

Fjärrvärmeanvändningen minskade med 39 MWh (-17%).

Administration och information :

På vår hemsida tallhojden.com finns mycket information att hämta och styrelsen har informerat medlemmarna vad som är på gång i ett antal informationsbrev via mail.

Inre miljö :

Säkerhetsronderingar för teknik- och brandsäkerhet har utförts enligt plan och diverse reparationer och underhåll av olika slag har utförts i egen regi.

Expansionskärl i undercentralen har bytts, även batterierna till rökluckorna har bytts.

En hjärtstartare har installerats i foajén till Bruksgatan 4 och alla har beretts tillträde dit via kod och registrering av nyckelbricka.

Ett nytt system för namnskyltar i entréerna, på postfacken och vid lägenhetsdörrarna har införts.

Storstädning av trapputrymmena har utförts under hösten av vår städentrepenör.

Parkering :

Under året blev det högt tryck på parkeringsplatser på grund av nya medlemmar som flyttade in.

De nya gästparkeringarna blev uthyrda och flera står i kö till carport.

Vid slutet av året installerades ytterligare en box för laddning av elbil, totalt finns nu sju laddboxar installerade.

En markparkering kunde under slutet av året åter bli gästparkering.

Yttre miljö, mark :

Lönnen vid Bruksgatan 6 har tagits bort efter att kommunen beviljat marklov. Även en stor buske samt annat som växt för mycket utanför 6:an har tagits bort.

Efter kontakt med kommunen har de lovat att hjälpa till med att glesa ut buskar och sly i slänten nedanför 4:an och 6:an.

Ett stort antal sparade lökar från medlemmarna (påskliljor) har grävts ned runt fastigheterna.

De två årliga städdagarna har genomförts med gott resultat. Som vanligt ordnade trivselvärdarna kaffe med fralla och omkring 35 medlemmar deltog i att göra fint på vår mark. I år behövde lagerhäggen (buskarna vid entrén) klippas ner väldigt mycket och klippet kördes till återvinningen.

Yttre miljö, byggnader :

Klotter har sanerats på väggen under en av balkongerna på nedersta våningen på 2:an.

Trivselaktiviteter :

I samband med årsstämman bjöds på landgång med öl/vin/vatten.

Dagarna före första advent installerades traditionsenligt en julgran med belysning och den första advent hade vi glöggmingel med ”högtidlig” tändning av granen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har lagt om ett lån till lägre ränta och vi har amorterat 750.000:- extra på ett av lånen.

Avgifterna höjdes senast den 1 december 2023 med 17 procent. Inga höjningar är beslutade för 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 77 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3 512 | 3 555 | 3 093 | 2 859 |
| Resultat efter fin. poster | -1 863 | -1 376 | -1 041 | -299 |
| Soliditet (%) | 69 | 69 | 69 | 69 |
| Yttre fond | 1 055 | 829 | 700 | - |
| Taxeringsvärde | 72 800 | 75 200 | - | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 785 | 798 | 688 | 629 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,4 | 91,3 | 90,0 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 10 280 | 10 493 | 10 703 | 10 744 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 10 280 | 10 493 | 10 703 | 10 744 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 68 | 27 | 98 | 280 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 46 | - | - | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 78 | - | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 40 | - | - | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 164 | 147 | 136 | 0 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,79 | 4,81 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 13,10 | 13,1 | 16,0 | 0 |

**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 redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 104 330 | - | - | 104 330 |
| Fond, yttre underhåll | 829 | - | 226 | 1 055 |
| Balanserat resultat | -8 525 | -1 376 | -226 | -10 126 |
| Årets resultat | -1 376 | 1 376 | -1 863 | -1 863 |
| **Eget kapital** | **95 258** | **0** | **-1 863** | **93 395** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat | -10 126 |
| Årets resultat | -1 863 |
| **Totalt** | **-11 989** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Reservering fond för yttre underhåll | 218 |
| Balanseras i ny räkning | -12 208 |
| | **-11 989** |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 512 | 3 547 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 8 | 141 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 521** | **3 688** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 452 | -1 561 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -168 | -199 |
| Personalkostnader | 9 | -80 | -131 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 139 | -1 431 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-3 838** | **-3 322** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-317** | **366** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 50 | 81 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 596 | -1 823 |
| **Summa finansiella poster** | | **-1 546** | **-1 742** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-1 863** | **-1 376** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-1 863** | **-1 376** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 133 300 | 135 326 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 99 | 212 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **133 400** | **135 538** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **133 400** | **135 538** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 1 |
| Övriga fordringar | 13 | 63 | 8 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 100 | 124 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **163** | **133** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 2 079 | 2 658 |
| **Summa kassa och bank** | | **2 079** | **2 658** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **2 243** | **2 791** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **135 642** | **138 329** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 104 330 | 104 330 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 055 | 829 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **105 385** | **105 159** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -10 126 | -8 525 |
| Årets resultat | | -1 863 | -1 376 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-11 989** | **-9 901** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **93 395** | **95 258** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 10 570 | 22 633 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **10 570** | **22 633** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 31 127 | 19 926 |
| Leverantörsskulder | | 123 | 48 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 44 | 43 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 383 | 421 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **31 677** | **20 438** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **135 642** | **138 329** |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **-317** | **366** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 2 139 | 1 431 |
| | **1 821** | **1 797** |
| Erhållen ränta | 50 | 81 |
| Erlagd ränta | -1 596 | -1 823 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **276** | **55** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -30 | -7 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 37 | -92 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **283** | **-44** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -861 | -853 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-861** | **-853** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-578** | **-897** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **2 658** | **3 555** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **2 079** | **2 658** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Stomme och grund | 0,83 % |
| Yttertak | 5,23 % |
| Fasader | 4,45 % |
| Balkonger | 3,29 % |
| Fönster | 1,89 % |
| Stamledningar VA | 2,40 % |
| Stamledningar Värme | 1,33 % |
| Styr & övervakning | 7,41 % |
| Ventilation | 5,23 % |
| El | 2,40 % |
| Hissar | 4,04 % |
| Installationer | 10,00 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 3 184 | 3 222 |
| Hyresintäkter, p-platser | 311 | 308 |
| El | 13 | 17 |
| Övriga intäkter | 5 | 1 |
| **Summa** | **3 512** | **3 547** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Öres- och kronutjämning | -0 | 0 |
| Övriga erhållna bidrag | 0 | 8 |
| Övriga intäkter | 8 | 8 |
| Försäkringsersättning | 0 | 126 |
| **Summa** | **8** | **141** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 0 | 0 |
| Fastskötsel/städ tjänster | 0 | 11 |
| Städning | 105 | 95 |
| Besiktning och service | 90 | 58 |
| Trädgårdsarbete | 53 | 42 |
| Övrigt | 19 | 3 |
| Snöskottning | 27 | 99 |
| Planerade underhåll (används ej) | 0 | 52 |
| **Summa** | **295** | **360** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 0 | 47 |
| Bostäder VVS | 12 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 7 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 12 | 1 |
| VA | 2 | 9 |
| Värme | 18 | 4 |
| El | 44 | 0 |
| Hissar | 51 | 6 |
| Tak | 2 | 0 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0 | 174 |
| **Summa** | **149** | **240** |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 185 | 146 |
| Uppvärmning | 318 | 318 |
| Vatten | 163 | 133 |
| Sophämtning | 67 | 58 |
| **Summa** | **733** | **655** |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 122 | 114 |
| Kabel-TV | 0 | 37 |
| Bredband | 154 | 155 |
| **Summa** | **275** | **306** |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga förvaltningskostnader | 58 | 58 |
| Förbrukningsmaterial | 3 | 11 |
| Programvaror | 0 | 2 |
| Revisionsarvoden | 20 | 33 |
| Ekonomisk förvaltning | 87 | 95 |
| **Summa** | **168** | **199** |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 54 | 108 |
| Övriga arvoden | 12 | 6 |
| Sociala avgifter | 14 | 17 |
| **Summa** | **80** | **131** |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader | 1 | 0 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 595 | 1 823 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 0 |
| Övriga finansiella kostn | 0 | 0 |
| **Summa** | **1 596** | **1 823** |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 149 514 | 149 514 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **149 514** | **149 514** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -14 188 | -12 902 |
| Årets avskrivning | -2 026 | -1 286 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-16 214** | **-14 188** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **133 300** | **135 326** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *21 000* | *21 000* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 63 000 | 62 000 |
| Taxeringsvärde mark | 9 800 | 13 200 |
| **Summa** | **72 800** | **75 200** |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 1 454 | 1 454 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **1 454** | **1 454** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -1 242 | -1 097 |
| Årets avskrivning | -113 | -145 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-1 355** | **-1 242** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **99** | **212** |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 13 | 1 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 50 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 8 |
| **Summa** | **63** | **8** |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 124 |
| Försäkringspremier | 41 | 0 |
| Bredband | 30 | 0 |
| Förvaltning | 18 | 0 |
| **Summa** | **100** | **124** |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| SBAB | 2026-01-14 | 3,64 % | 11 343 | 11 343 |
| SBAB | 2026-09-15 | 4,37 % | 11 245 | 11 290 |
| SBAB | 2027-09-13 | 2,63 % | 10 636 | 10 702 |
| SBAB | 2026-11-11 | 2,61 % | 8 474 | 9 224 |
| **Summa** | | | **41 698** | **42 559** |
| Varav kortfristig del | | | 31 127 | 19 926 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 140 tkr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| El | 23 | 0 |
| Uppvärmning | 35 | 0 |
| Vatten | 15 | 0 |
| Löner | 0 | 28 |
| Sociala avgifter | 0 | 2 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 292 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 372 |
| Beräknat revisionsarvode | 19 | 19 |
| **Summa** | **383** | **421** |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 45 739 | 45 739 |

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Södertälje

Bo Mikael Liefvergren
Styrelseledamot

Fia Hult
Styrelseledamot

Ingrid Ahlman
Styrelseledamot

Jessica Sundfors
Styrelseledamot

Solveig Ann-Marie Blom
Styrelseledamot

Svante Sandberg
Ordförande

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

Borev Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor

B14kPPph-x-B1H1wDah-e




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
22.04.2026 13:29

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 15.04.2026 21:28

**DOCUMENT ID:**
B1H1wDah-e

**ENVELOPE ID:**
B14kPPph-x-B1H1wDah-e

**DOCUMENT NAME:**
Brf Tallhöjden i Södertälje, 769622-4927 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

**SHA-512:**
65b5b128fddb2c410190320c5abe128c0df21a7f737f37010b8f7e26cd2c7c6230a6a516e90df1b45071e5621881ca4882137cc011cb48df54c0c679b64bd5f8

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. **Ingrid Maria Ahlman** | **Signed** | **15.04.2026 21:32** | **eID** | **Swedish BankID** |
| ingridahlman49@gmail.com | Authenticated | 15.04.2026 21:31 | Low | IP: 176.10.159.65 |
| 2. **Svante Sandberg** | **Signed** | **16.04.2026 07:49** | **eID** | **Swedish BankID** |
| sandbergsvante@gmail.com | Authenticated | 16.04.2026 07:39 | Low | IP: 158.174.187.135 |
| 3. **Solveig Ann-Marie Blom** | **Signed** | **16.04.2026 09:10** | **eID** | **Swedish BankID** |
| solveigamblom@gmail.com | Authenticated | 15.04.2026 21:29 | Low | IP: 94.191.152.74 |
| 4. **MIKAEL LIEFVERGREN** | **Signed** | **18.04.2026 09:02** | **eID** | **Swedish BankID** |
| mikael.liefvergren@gmail.com | Authenticated | 18.04.2026 09:00 | Low | IP: 158.174.186.159 |
| 5. **FIA HULT** | **Signed** | **18.04.2026 18:52** | **eID** | **Swedish BankID** |
| fia.hult@hotmail.com | Authenticated | 18.04.2026 18:46 | Low | IP: 158.174.23.142 |
| 6. **JESSICA SUNDFORS** | **Signed** | **21.04.2026 20:33** | **eID** | **Swedish BankID** |
| jessicasundfors@hotmail.com | Authenticated | 21.04.2026 20:28 | Low | IP: 158.174.187.135 |
| 7. **Kristian Lars Segerstedt** | **Signed** | **22.04.2026 13:29** | **eID** | **Swedish BankID** |
| kristian.segerstedt@borev.se | Authenticated | 22.04.2026 13:27 | Low | IP: 94.234.86.249 |

* 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 Tallhöjden i Södertälje, org.nr 769622-4927

## Rapport om årsredovisningen

**Uttalanden**
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallhöjden i Södertälje för räkenskapsåret
2025-01-01 – 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 *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 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.

**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.



BJE1DP6nWe-S1S1vDT3bg

## 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 Bostadsrättsföreningen Tallhöjden i Södertälje för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
*Revisor*



BJE1DP6nWe-S1S1vDT3bg

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
22.04.2026 13:29

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 15.04.2026 21:28

**DOCUMENT ID:**
S1S1vDT3bg

**ENVELOPE ID:**
BJE1DP6nWe-S1S1vDT3bg

**DOCUMENT NAME:**
Revisionsberättelse 2025, Brf Tallhöjden i Södertälje.pdf
2 pages

**SHA-512:**
e36201875e261cc6312a850fa7a8bf5c8de8994c91bf95
e950a2534f799dce78b7a7876d192f2a14a37e50afa529
968272d7490e6e07e1bbca19ceb890874097

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Kristian Lars Segerstedt | Signed | 22.04.2026 13:29 | eID | Swedish BankID |
| kristian.segerstedt@borev.se | Authenticated | 22.04.2026 13:27 | Low | IP: 94.234.86.249 |

* 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