



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallsätra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 Österåker.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Tallsätra 1:785      | 1981    | Österåker |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 886 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Hans Wolmar Wrangel     | Ordförande      |
| Björn Hans Erik Sunedal | Styrelseledamot |
| Karl Ytterberg          | Styrelseledamot |
| Linnéa Lundström        | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisorer

David Walman    Revisor    Rävissor AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-21. Byte av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

## Utförda historiska underhåll

**2023-2024** ● Reparation av tak och byte av takpannor Gransättravägen 23-31

**2021-2024** ● Byte av värmepumpar

**2021** ● Fläktbyten - Slutförandet av fläktbyten  
Påbörjat isolering av innertak  
Fläktbyten - Fortsättning från föregående år

**2020** ● Fläktbyten - Förbättring av ventilation

**2016** ● Byte av belysningsstolpar och belysningsarmaturer

**2015** ● Byte av varmvattenberedare

## Planerade underhåll

**2025-2028** ● Reparation ytskikt återstående tak.

## Avtal med leverantörer

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Sop-, samt källsortering. | Ragn-sells Recycling AB |
| El                        | Borås Elnät AB          |
| Snöröjning                | Stockholm Utemiljö AB   |
| Sophämtning och VA        | Roslagsvatten AB        |
| Internet                  | Bredband2 AB            |
| TV                        | Telenor Sverige AB      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omläggning av tak på Gransättravägen 23-31 pga. vattenläckage. Reparationsarbetet visade sig bli mycket större pga. mögel och vattenskadade spånt. 75% av taket byttes ut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%, 2024-04-01 med 2% och 2024-10-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 492 331  | 1 415 291  | 1 368 947  | 1 349 676  |
| Resultat efter fin. poster                         | -803 484   | -328 868   | -329 624   | -193 093   |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | -          |
| Yttre fond                                         | 244 729    | 372 226    | 371 000    | 186 000    |
| Taxeringsvärde                                     | 33 148 000 | 29 964 000 | 29 964 000 | 29 964 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 792        | 749        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100,1      | 99,2       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 511      | 4 257      | 4 344      | 4 405      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 535      | 4 280      | 4 344      | 4 405      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 157        | 135        | 61         | 87         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 27         | 30         | 31         | 18         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 120        | 77         | 97         | 89         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 147        | 107        | 128        | 107        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,18       | 3,23       | 1,93       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,70       | 5,68       | -          | -          |

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Akuta underhållsåtgärder, kostnader för föreningens drift ledde till minusresultat.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 496 000           | -                                            | -                               | 496 000           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 372 226           | -                                            | -127 497                        | 244 729           |
| Balanserat resultat      | -2 097 283        | -328 868                                     | 127 497                         | -2 298 654        |
| Årets resultat           | -328 868          | 328 868                                      | -803 484                        | -803 484          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-1 557 925</b> | <b>0</b>                                     | <b>-803 484</b>                 | <b>-2 361 408</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 199 219        |
| Årets resultat                                                     | -803 484          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -99 444           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 102 137</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 244 729           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 857 408</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 492 330         | 1 415 290         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 8 216             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 492 330</b>  | <b>1 423 506</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 495 453        | -982 731          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -87 369           | -120 403          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -15 386           | -38 548           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -356 640          | -355 740          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 954 848</b> | <b>-1 497 422</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-462 518</b>   | <b>-73 916</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 4 634             | 6 498             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -345 599          | -261 449          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-340 966</b>   | <b>-254 952</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-803 484</b>   | <b>-328 868</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-803 484</b>   | <b>-328 868</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 6 001 012  | 6 356 752  |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 20 707     | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 6 021 719  | 6 356 752  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 6 021 719  | 6 356 752  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 0          | 19 461     |
| Övriga fordringar                            | 14  | 265 070    | 578 806    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 92 246     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 357 316    | 598 267    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 357 316    | 598 267    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 6 379 035  | 6 955 018  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |     |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |     | 496 000                     | 496 000                     |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 244 729                     | 372 226                     |
| Summa bundet eget kapital                       |     | 740 729                     | 868 226                     |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |     | -2 298 654                  | -2 097 283                  |
| Årets resultat                                  |     | -803 484                    | -328 868                    |
| Summa fritt eget kapital                        |     | -3 102 137                  | -2 426 151                  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |     | <strong>-2 361 408</strong> | <strong>-1 557 925</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 16  | 4 360 061                   | 4 350 061                   |
| Summa långfristiga skulder                      |     | 4 360 061                   | 4 350 061                   |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     |     | 4 147 299                   | 3 678 363                   |
| Leverantörsskulder                              |     | 173 256                     | 289 289                     |
| Skatteskulder                                   |     | 18 273                      | 26 881                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |     | 8 880                       | 13 650                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17  | 32 674                      | 154 699                     |
| Summa kortfristiga skulder                      |     | 4 380 382                   | 4 162 882                   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>6 379 035</strong>  | <strong>6 955 018</strong>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-462 518</b> | <b>-73 916</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 356 640         | 355 740         |
|                                                                                 | <b>-105 878</b> | <b>281 824</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 4 634           | 6 498           |
| Erlagd ränta                                                                    | -347 708        | -246 757        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-448 953</b> | <b>41 564</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -75 089         | -23 193         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -249 327        | 48 706          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-773 369</b> | <b>67 077</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -21 607         | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-21 607</b>  | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 628 511         | 0               |
| Amortering av lån                                                               | -149 575        | -121 064        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>478 936</b>  | <b>-121 064</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-316 040</b> | <b>-53 987</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>533 548</b>  | <b>587 534</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>217 508</b>  | <b>533 548</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tallsätra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Fastighetsförbättringar  | 5 %    |
| Byggnad                  | 1,87 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %   |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 1 393 872        | 1 329 648        |
| Intäkter kabel-TV          | 39 900           | 37 200           |
| Bredband                   | 52 900           | 45 600           |
| Påminnelseavgift           | 60               | 60               |
| Pantsättningsavgift        | 2 292            | 1 575            |
| Överlåtelseavgift          | 2 866            | 1 208            |
| Administrativ avgift, moms | 98               | 0                |
| Administrativ avgift       | 343              | 0                |
| Öres- och kronutjämning    | -1               | -1               |
| <b>Summa</b>               | <b>1 492 330</b> | <b>1 415 290</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|              | 2024     | 2023         |
|--------------|----------|--------------|
| Elstöd       | 0        | 8 216        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>8 216</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                      | 2024           | 2023          |
|----------------------|----------------|---------------|
| Gårdkostnader        | 2 284          | 5 927         |
| Gemensamma utrymmen  | 1 528          | 0             |
| Snöröjning/sandning  | 70 677         | 87 871        |
| Serviceavtal         | 33 000         | 0             |
| Fordon               | 643            | 0             |
| Förbrukningsmaterial | 15 274         | 3 756         |
| <b>Summa</b>         | <b>123 406</b> | <b>97 554</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023       |
|-------------------------|---------------|------------|
| Dörrar och lås/porttele | 1 496         | 0          |
| Elinstallationer        | 27 685        | 0          |
| Mark/gård/utemiljö      | 0             | 714        |
| <b>Summa</b>            | <b>29 181</b> | <b>714</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 1 801          | 0              |
| Värmeanläggning      | 0              | 53 835         |
| Ventilation          | 12 521         | 0              |
| Tak                  | 726 940        | 173 106        |
| <b>Summa</b>         | <b>741 262</b> | <b>226 941</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 50 769         | 55 710         |
| Vatten                  | 225 116        | 144 285        |
| Sophämtning/renhållning | 50 535         | 44 554         |
| Grovsopor               | 10 601         | 66 235         |
| <b>Summa</b>            | <b>337 021</b> | <b>310 784</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0              | 71 383         |
| Bredband               | 74 083         | 89 615         |
| Fastighetsskatt        | 190 500        | 185 740        |
| <b>Summa</b>           | <b>264 583</b> | <b>346 738</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation  | 136           | 180            |
| Styrelseomkostnader          | 502           | 0              |
| Fritids och trivselkostnader | 386           | 703            |
| Föreningskostnader           | 10 198        | 15 501         |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 43 243        | 42 268         |
| Överlåtelsekostnad           | 4 012         | 0              |
| Pantsättningskostnad         | 5 160         | 2 364          |
| Administration               | 6 794         | 5 603          |
| Konsultkostnader             | 16 938        | 53 784         |
| <b>Summa</b>                 | <b>87 369</b> | <b>120 403</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024          | 2023          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 13 000        | 20 000        |
| Löner till kollektivanst | 0             | 12 400        |
| Arbetsgivaravgifter      | 2 386         | 6 148         |
| <b>Summa</b>             | <b>15 386</b> | <b>38 548</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 345 443        | 261 432        |
| Dröjsmålsränta               | 156            | 0              |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 17             |
| <b>Summa</b>                 | <b>345 599</b> | <b>261 449</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 13 363 577        | 13 363 577        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>13 363 577</b> | <b>13 363 577</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -7 006 825        | -6 651 085        |
| Årets avskrivning                             | -355 740          | -355 740          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 362 565</b> | <b>-7 006 825</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>6 001 012</b>  | <b>6 356 752</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>584 500</i>    | <i>584 500</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 18 148 000        | 17 964 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 15 000 000        | 12 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>33 148 000</b> | <b>29 964 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 892 586         | 892 586         |
| Inköp                                 | 21 607          | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>914 193</b>  | <b>892 586</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -892 586        | -892 586        |
| Avskrivningar                         | -900            | 0               |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-893 486</b> | <b>-892 586</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>20 707</b>   | <b>0</b>        |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 47 562         | 45 258         |
| Transaktionskonto | 50 674         | 186 940        |
| Borgo räntekonto  | 166 834        | 346 608        |
| <b>Summa</b>      | <b>265 070</b> | <b>578 806</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbet försäkr premier | 72 450        | 0          |
| Förutbet bredband        | 19 796        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>92 246</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2027-12-01               | 4,23 %                  | 1 771 061           | 1 771 061           |
| Handelsbanken         | 2027-03-01               | 2,70 %                  | 2 579 000           | 2 679 000           |
| Handelsbanken         | 2025-03-31               | 3,90 %                  | 1 507 000           | 1 507 000           |
| Handelsbanken         | 2025-03-30               | 4,66 %                  | 682 500             | 689 500             |
| Handelsbanken         | 2025-01-31               | 4,01 %                  | 1 367 799           | 1 381 863           |
| Stadshypotek          | 2025-03-10               | 3,90 %                  | 200 000             |                     |
| Stadshypotek AB       | 2025-01-30               | 4,55 %                  | 400 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>8 507 360</b>    | <b>8 028 424</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 147 299           | 3 678 363           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 902 040 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Uppl kostn räntor       | 32 674        | 34 783         |
| Förutbet hyror/avgifter | 0             | 119 916        |
| <b>Summa</b>            | <b>32 674</b> | <b>154 699</b> |

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 11 240 000 | 11 240 000 |

## Underskrifter

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

Österåker

---

Björn Hans Erik Sunedal  
Styrelseledamot

---

Hans Wolmar Wrangel  
Ordförande

---

Karl Ytterberg  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 10:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 14:51

DOCUMENT ID:

ByPTicfRkl

ENVELOPE ID:

S1gLpo5GAke-ByPTicfRkl

DOCUMENT NAME:

Brf Tallsätra, 716417-6104 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. KARL YTTERBERG<br>karlytterberg81@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated   | 08.04.2025 15:44<br>08.04.2025 15:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.20 |
| 2. Hans Wolmar Wrangel<br>hw.wrangel@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 11.04.2025 14:06<br>10.04.2025 13:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.80.41  |
| 3. BJÖRN HANS ERIK SUNEDAL<br>sunedahl@s-lab.se         |  Signed<br>Authenticated | 20.04.2025 12:34<br>20.04.2025 12:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.208.34.73  |
| 4. David Oskar Petter Walman<br>david.walman@ravisor.se |  Signed<br>Authenticated | 21.04.2025 10:59<br>21.04.2025 10:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.18.88  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 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 Tallsätra 716417-6104

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallsätra för år 2024.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tallsätra för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 10:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 14:51

DOCUMENT ID:

SyZD6o5z0Jl

ENVELOPE ID:

rJUao5zA1e-SyZD6o5z0Jl

DOCUMENT NAME:

rb Tallsätra.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman<br>david.walman@ravisor.se |  Signed<br>Authenticated | 21.04.2025 10:59<br>21.04.2025 10:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.18.88 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 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