Årsredovisning för

Brf Tallskogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Tallskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2025. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Grundfakta om föreningen
Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:887 i Vallentuna kommun den 10 juli 1996. Föreningens fastighet består av 38 lägenheter i småhus och den totala boytan är 3 882 kvm.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-26 hos Bolagsverket. Vallentuna kommun har servituträtt avseende dels ledningar för vatten, avlopp, el, gas, fjärrvärme och dylikt, dels allmän gångtrafik inom fastigheten.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Servitut
Vallentuna kommun har servitutsrätt avseende dels ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas, fjärrvärme och dylikt, dels allmän gångtrafik inom fastigheten,

Lägenhetsfördelning:
3 rok 10 st
4 rok 20 st
5 rok 8 st

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Eva Taxén	Ledamot, Ordförande
Johan Carlsson	Ledamot
Thomas Gebéus	Ledamot
Jörgen Röstberg	Ledamot
Patrik Nylén	Ledamot
Robin Gileborg	Suppleant

Valberedning

Andreas Fröberg	Sammankallande
My Österlin	

Revisorer

Sanna Lindqvist	BOREV Revision AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har mot bakgrund av omvärldsfaktorer och kommande infrastruktur- och förbättringsåtgärder höjt hyran med 5 % från den 1 oktober 2025.

I ett led att se över ekonomin har delar av styrelsen besökt vår nuvarande bank för en övergripande bild av föreningens ekonomi, inkl. ränteförhandling.

En underhållsplan har upprättats mot bakgrund av regelkrav.

Vidare har styrelsen kontaktat ett flertal entreprenörer inför kommande ommålning enligt underhållsplan.

Styrelsen har tagit in offerter för byte av nuvarande bredbandslösning (via kabel-tv) till en fiberlösning. Beslut om fiber fattades på årsstämman, vald leverantör frånsade sig uppdraget.

Fortsatt upprustning av lekplats och gemensamma områden. Som led i detta har nya skyltar satts upp. Ett nedfallet träd har bortforslats på föreningens bekostnad.

En slutlig ommätning av radon har gjorts i en av föreningens bostadsrätter och radonhalten ligger nu väsentligt under gränsvärdet.

Styrelsen har fortsatt att underhålla fönster samt bytt ett par fönster som inte alls gick att öppna.

I besparingssyfte har föreningens förråd sagts upp och styrelsen förvarar fysiska papper med tio års förvaringsplikt i eget låst förråd.

Styrelsen har konkurrensutsatt föreningens försäkringar och valt att ligga kvar hos nuvarande försäkringsbolag.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 58 (59) medlemmar.

Under året har 2 (3) överlåtelser skett.
Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningens ekonomi
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Norrorts Boservice AB.
Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde per år.

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för småhus uppgår till det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet och 10 074 kronor per hus.

Nyckeltal	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr) *	624	616	588	560
Skuldsättning/kvm totalsyta (kr)	6 439	6 491	6 542	7 109
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 439	6 491	6 542	7 109
Genomsnittlig låneränta (%)	2,89	2,89	2,40	1,47
Resultat efter finansiella poster (kr)	93 141	72 921	127 997	309 648
Nettoomsättning (kr)	2 422 356	2 390 786	2 287 897	2 173 380
Soliditet (%)	16,9	16,6	16,30	14,9
Lån i förhållande till tax värde (%)	23	24	29	31
Fastighetens belåningsgrad (%)	91,90	90,90	89,90	95,90
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	2	4	6	9
Räntekänslighet (%)	10	11	11	13
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	100	100	99,7	100
Sparande per kvm (kr)	160	155	169	216

**Värme, vatten och el ingår ej i årsavgiften.*

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Definitioner nyckeltal

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	Årsavgiften genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom med totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Skuldsättning/kvm totalsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostads yta
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande per kvm (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems-insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	8 398 000	1 211 033	-4 570 500	72 921
Disposition av föregående års resultat		265 000	-192 079	-72 921
Årets resultat				93 141
Belopp vid årets utgång	**8 398 000**	**1 476 033**	**-4 762 579**	**93 141**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:	
balanserat resultat	-4 762 579
årets resultat	93 141
	-4 669 438
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes	320 400
i ny räkning överföres	-4 989 838
	-4 669 438

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Intäkter			
Nettoomsättning	*1*	2 422 356	2 390 786
Summa intäkter		**2 422 356**	**2 390 786**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-876 646	-877 257
Övriga externa kostnader	*3*	-103 865	-113 560
Personalkostnader	*4*	-154 549	-151 921
Avskrivningar	*5,6*	-529 721	-529 721
Summa rörelsens kostnader		**-1 664 781**	**-1 672 459**
RÖRELSERESULTAT		**757 575**	**718 327**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		58 657	82 773
Räntekostnader		-723 090	-728 179
Summa finansiella poster		**-664 433**	**-645 406**
ÅRETS RESULTAT		**93 141**	**72 921**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	27 199 664	27 729 385
Maskiner och inventarier	*6*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 199 664**	**27 729 385**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**27 199 664**	**27 729 385**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		99	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	151 576	91 492
Summa kortfristiga fordringar		**151 675**	**91 497**
Kassa och bank		**3 379 808**	**2 915 592**
Summa omsättningstillgångar		**3 531 483**	**3 007 089**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 731 147**	**30 736 474**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 398 000	8 398 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 476 033	1 211 033
Summa bundet eget kapital		**9 874 033**	**9 609 033**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 762 579	-4 570 500
Årets resultat		93 141	72 921
Summa fritt eget kapital		**-4 669 438**	**-4 497 579**
Summa eget kapital		**5 204 595**	**5 111 454**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*8*	11 541 250	11 341 250
Summa långfristiga skulder		**11 541 250**	**11 341 250**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	*8*	13 456 250	13 856 250
Leverantörsskulder		87 954	30 909
Skatteskulder		26 973	34 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	414 125	361 880
Summa kortfristiga skulder		**13 985 302**	**14 283 770**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 731 147**	**30 736 474**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	**2025-01-01-2025-12-31**	**2024-01-01-2024-12-31**
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	757 575	718 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	529 721	529 721
Erhållen ränta	58 657	82 773
Betald ränta	-723 091	-728 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**622 862**	**602 642**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60 178	152
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	101 532	-86 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**664 216**	**516 421**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde	**464 216**	**316 421**
Likvida medel vid årets början	**2 915 592**	**2 599 171**
Likvida medel vid årets slut	**3 379 808**	**2 915 592**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringnsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivningar	**2025**	**2024**
Byggnader	66 år	66 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025-12-31	**2024-12-31**
Årsavgifter	2 422 189	2 390 786
Övriga intäkter	167	-
	2 422 356	**2 390 786**

Not 2 Driftkostnader

Snöröjning/sandning	38 062	34 438
Reparationer	186 012	205 553
El	9 586	14 171
Fastighetsförsäkring	117 434	117 554
Kabel Tv	142 740	142 540
Fastighetsskatt	382 812	361 401
Övriga kostnader fastighet	-	1 600
	876 646	**877 257**

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	17 700	18 063
Ekonomisk förvaltning	52 604	53 101
Övriga förvaltningskostnader	4 359	4 253
Styrelsemöte/stämma/trivsel	6 636	6 038
Administrationskostnader	17 106	26 645
Medlemsavgifter	5 460	5 459
	103 865	**113 559**

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	117 600	115 600
Sociala kostnader	36 949	36 321
	154 549	**151 921**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 208 000	33 208 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	**33 208 000**	**33 208 000**
Ackumulerade avskrivningar		
IB investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
Ingående avskrivningar	-9 837 615	-9 307 894
Årets avskrivningar	-529 721	-529 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 608 336**	**-13 078 615**
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	7 600 000	7 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**7 600 000**	**7 600 000**
Bokfört värde byggnad och mark	**27 199 664**	**27 729 385**
Taxeringsvärde byggnader	*44 898 000*	*44 898 000*
Taxeringsvärde mark	*61 902 000*	*61 902 000*
	106 800 000	***106 800 000***

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	693 500	693 500
Utgående anskaffningsvärde	**693 500**	**693 500**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-693 500	-693 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-693 500**	**-693 500**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	29 254	29 673
Bredband/Kabel TV	35 853	35 685
Ekonomisk förvaltning	13 272	13 151
Övriga interimsfordringar	73 197	12 983
	151 576	**91 492**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,74 %	2026-01-30	2 786 250	2 786 250
Stadshypotek	2,78 %	2026-01-02	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2,96 %	2027-06-01	11 541 250	11 541 250
Stadshypotek	2,78 %	2026-03-03	3 670 000	3 870 000
			24 997 500	**25 197 500**
Avgår kortfristig del*			-13 456 250	-13 856 250
			11 541 250	**11 341 250**

**Lån som förfaller 2026 klassas som kortfristig skuld*

Fastighetsinteckningar	*29 169 000*	*29 169 000*

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	96 953	45 747
Styrelsearvode	91 000	91 000
Sociala avgifter	29 000	29 000
Revisionsarvode	11 000	11 000
El	900	815
Övriga interimsskulder	-1 470	-1 719
Förutbetald årsavgift	186 742	186 037
	414 125	**361 880**

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Årsredovisningen är daterad den 2 mars 2026.

Vallentuna dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Eva Taxén	Johan Carlsson	Jörgen Röstberg
Ordförande	Ledamot	Ledamot
Thomas Gebéus	Patrik Nylén	
Ledamot	Ledamot	

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

Sanna Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/eff83e9f-3112-4180-a413-f9b6d371e93b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side
Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

PATRIK NYLÉN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Tallskogen
f4590d60-d7c3-4f08-80c5-012b0b25aaa0 - 2026-03-03 23:01:33 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 225ee414-2c9e-4385-b7d9-b8e9842c8bc8 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EVA-MARIA GRAHN TAXÉN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Tallskogen
ea379c1f-fac4-428d-8772-7db8520560df - 2026-03-04 08:58:32 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d329769c-ceee-4852-aa19-474e2828d9f7 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

THOMAS GEBÉUS
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Tallskogen
349bdb52-112d-41a8-ae76-ad06f2557475 - 2026-03-04 09:02:10 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ba215676-6650-4c63-aa44-bb8042314263 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KJELL JÖRGEN RÖSTBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Tallskogen
d58b9049-c297-4a87-80fb-1f263fa0b8a4 - 2026-03-04 17:24:13 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 67739989-3c55-4607-b753-4f3c5177efaf - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ULF JOHAN MATTIAS CARLSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: brf tallskogen
ef766de2-cf03-4f53-815f-a81ee895b206 - 2026-03-09 11:18:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 84ac43a2-4bab-4ba3-a76e-699dffec10b2 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sanna Karin Helena Lindkvist
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Borev Revision AB
3f0c180f-1968-4fba-85d5-aeb3558353f9 - 2026-03-12 16:32:21 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 43e9a1a5-3d18-435f-8bd5-978a6c3eb9fd - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende