

Årsredovisning 2025

BF Tallen u.p.a.

702002-2922



Välkommen till årsredovisningen för BF Tallen u.p.a.

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-06-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-09-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nebulosan 22	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 616 kvm, 1 bostadsrättslokal om 47kvm och 3 lokaler om 67 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 730 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Hultgren	Ordförande
Magdalena Bluhme	Styrelseledamot
Sari Karstunen	Styrelseledamot
George Svéd	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ola Olsson	Revisor
Otto Sjöberg	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● borttagning avloppsrör genom elcentral
ny värmecentral
målning yttertak
- 2025** ● justering stuprör/vattkuper

Planerade underhåll

- 2026** ● uppdatering brandceller källare
- 2026-2027** ● relining liggande avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Bredband	GlobalConnect
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
El	E.ON och Ellevio
Fastighetsförsäkring	If Skadeförsäkring
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trappstädning	Malmström Städ & Service
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten och Avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen har flyttats från SEB till Stadshypotek och konsoliderats till ett enda. Bunden ettårig ränta var denna gång billigast.

Enligt stämmans beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 15%

Förändringar i avtal

Ny städfirma från och med 2025, Malmströms, som erbjuder högre kvalitet till ungefär samma pris. Tack vare att de vid behov kan tvätta vintermattorna på plats har vi dessutom kunnat säga upp de dyra hyrmattorna.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 470 417	1 288 862	1 278 920	1 211 828
Resultat efter fin. poster	-170 402	-290 107	-322 501	-55 506
Soliditet (%)	28	29	34	53
Yttre fond	498 042	249 021	419 415	170 394
Taxeringsvärde	82 536 000	83 007 000	83 007 000	83 007 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	665	665	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	85,8	85,5	86,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 475	2 525	2 258	1 181
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 379	2 427	2 171	1 135
Sparande / kvm totalyta, kr	202	50	51	195
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	32	31	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	194	178	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	46	38	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	271	248	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	4,30	1,57	0,75
Räntekänslighet (%)	3,31	3,80	3,40	1,86

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

Eftersom förlusten är mindre än avskrivningarna ökar ändå banksaldot. Därmed blir lånebehovet vid framtida renoveringsåtgärder mindre. Styrelsen överväger att utreda om frivilliga kapitaltillskott och differentierade andelstal skulle kunna vara en möjlighet att minska eller helt eliminera räntekostnaderna, så att föreningen inte ska behöva göra fler lika stora höjningar som senast.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	160 608	-	-	160 608
Upplåtelseavgifter	3 444 874	-	-	3 444 874
Fond, yttre underhåll	249 021	-	249 021	498 042
Reservfond	108 416	-	-	108 416
Direkt kapitaltillskott	390 471	-	-	390 471
Balanserat resultat	-2 175 859	-290 107	-249 021	-2 714 987
Årets resultat	-290 107	290 107	-170 402	-170 402
Eget kapital	1 887 424	0	-170 402	1 717 022

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 714 987
Årets resultat	-170 402
Totalt	-2 885 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	249 021
Att från yttre fond i anspråk ta	-51 689
Balanseras i ny räkning	-3 082 721
	-2 885 389

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	1 470 417	1 288 862
Övriga rörelseintäkter	3	751	0
Summa rörelseintäkter		1 471 168	1 288 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8, 9	-887 982	-889 980
Övriga externa kostnader	10	-114 402	-115 784
Personalkostnader	11	-37 080	-36 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 333	-376 613
Summa rörelsekostnader		-1 506 797	-1 419 059
RÖRELSERESULTAT		-35 629	-130 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 751	11 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-141 523	-171 183
Summa finansiella poster		-134 772	-159 911
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 402	-290 107
ÅRETS RESULTAT		-170 402	-290 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	5 059 588	5 017 854
Markanläggningar	14	28 640	37 090
Maskiner och inventarier	15	443 661	533 028
Pågående projekt	16	0	411 250
Summa materiella anläggningstillgångar		5 531 889	5 999 222
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 531 889	5 999 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 385	1 552
Övriga fordringar	17	549 362	354 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	67 347	69 656
Summa kortfristiga fordringar		620 093	425 489
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	25 317
Summa kassa och bank		0	25 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		620 093	450 806
SUMMA TILLGÅNGAR		6 151 982	6 450 028

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 995 953	3 995 953
Uppskrivningsfond		108 416	108 416
Fond för yttre underhåll		498 042	249 021
Summa bundet eget kapital		4 602 411	4 353 390
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 714 987	-2 175 859
Årets resultat		-170 402	-290 107
Summa ansamlad förlust		-2 885 389	-2 465 966
SUMMA EGET KAPITAL		1 717 022	1 887 424
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 116 000	4 199 000
Leverantörsskulder		64 898	130 084
Skatteskulder		4 143	5 439
Övriga kortfristiga skulder		9 608	9 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	240 311	218 472
Summa kortfristiga skulder		4 434 960	4 562 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 151 982	6 450 028

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-35 629	-130 197
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	467 333	376 613
	431 704	246 417
Erhållen ränta	6 751	11 272
Erlagd ränta	-138 979	-160 696
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 475	96 993
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 524	17 444
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 188	-164 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 763	-49 904
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-761 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-761 875
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-83 000	-56 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 000	444 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	130 763	-367 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	377 853	745 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	508 617	377 853

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Tallen u.p.a. 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 %
Yttertak	6,66 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	3,60 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 167 672	1 037 952
Årsavgifter, lokaler	76 406	67 476
Hysesintäkter, lokaler	184 400	172 932
Övriga intäkter	41 939	10 502
Summa	1 470 417	1 288 862

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	750	0
Summa	751	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	53 868	47 934
Besiktning och service	24 221	42 049
Snöskottning	0	2 733
Summa	78 089	92 716

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	544	5 043
VA	0	67 033
Värme	0	3 188
Ventilation	1 813	3 520
El	2 701	0
Hissar	3 556	2 638
Temp. rep und eller projekt	14 300	0
Summa	22 914	81 422

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	51 689	0
Summa	51 689	0

NOT 7, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte 2024	0	0
Övrigt	51 689	0
Summa	51 689	0

NOT 8, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	64 985	54 992
Uppvärmning	323 175	335 130
Vatten	87 223	79 522
Sophämtning	51 063	44 522
Summa	526 446	514 166

NOT 9, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 037	114 661
Kabel-TV	9 880	9 728
Bredband	10 592	10 592
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	68 460	64 820
Summa	208 844	201 676

NOT 10, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 550	453
Övriga förvaltningskostnader	20 797	26 436
Revisionsarvoden	33 437	29 656
Ekonomisk förvaltning	53 618	51 740
Konsultkostnader	0	7 500
Summa	114 402	115 784

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 404	29 088
Sociala avgifter	7 676	7 593
Summa	37 080	36 681

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	141 520	171 128
Övriga räntekostnader	3	55
Summa	141 523	171 183

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 356 903	8 628 777
Årets inköp	0	0
Omföring från projekt	411 250	1 728 126
Utrangering	-71 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 696 653	10 356 903
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 339 049	-5 068 927
Årets avskrivning	-369 516	-270 122
Utrangering	71 500	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 637 065	-5 339 049
Utgående restvärde enligt plan	5 059 588	5 017 854
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 494 000	22 917 000
Taxeringsvärde mark	55 042 000	60 090 000
Summa	82 536 000	83 007 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	317 684	317 684
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	317 684	317 684
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-280 594	-266 602
Årets avskrivning	-8 451	-13 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-289 044	-280 594
Utgående restvärde enligt plan	28 640	37 090

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 196 778	1 846 153
Årets inköp	0	350 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 196 778	2 196 778
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 663 750	-1 571 251
Årets avskrivning	-89 366	-92 499
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 753 117	-1 663 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	443 661	533 028

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	411 250	1 728 126
Årets investeringar	0	411 250
Omfört till Byggnad	-411 250	-1 728 126
Summa pågående arbeten	0	411 250

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 745	1 745
Övriga fordringar	39 000	0
Nabo Klientmedelskonto	303 203	347 475
Borgo	205 414	5 061
Summa	549 362	354 281

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 139	18 497
Försäkringspremier	36 658	35 271
Kabel-TV	2 492	2 470
Förvaltning	14 058	13 418
Summa	67 347	69 656

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2024-01-28	4,37 %		924 000
SEB	2024-04-28	0,80 %		1 040 000
SEB	2024-09-28	3,62 %		1 755 000
SEB	2024-11-12	3,62 %		480 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,60 %	4 116 000	
Summa			4 116 000	4 199 000
Varav kortfristig del			4 116 000	4 199 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 716 000 kr.

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

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 537	6 600
El	5 479	6 346
Uppvärmning	41 755	43 018
Utgiftsräntor	18 324	15 780
Vatten	14 570	11 162
Förutbetalda avgifter/hyror	121 646	107 441
Beräknat revisionsarvode	31 000	28 125
Summa	240 311	218 472

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 237 000	4 237 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-16.

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

Stockholm

Magdalena Bluhme
Styrelseledamot

Magnus Hultgren
Ordförande

Sari Karstunen
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor

BF Tallen u.p.a.
Otto Sjöberg
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 08:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 10:43

DOCUMENT ID:

S1vRMxs_bl

ENVELOPE ID:

HkUCflidWI-S1vRMxs_bl

DOCUMENT NAME:

BF Tallen u.p.a., 702002-2922 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

6e085bc28c4eb3d4ea44fd27cdfbb64ad88ed858f3c771
16d719475b9a9e4590d0b3723cebca124ef3546d85fe1f
60444f0518659222e884adff52f4d52db1f2

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. Maria Magdalena Ebba C Bluhme mabluhme@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 11:06 24.02.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.95.220
2. Per Magnus Gunnar Hultgren magnus.hultgren.htc@gmail.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 21:50 25.02.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.200
3. Sari Kaarina Karstunen sarika111@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 12:43 02.03.2026 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.72.126
4. OTTO SJÖBERG otto@mediarevolution.nu	 Signed Authenticated	04.03.2026 17:38 04.03.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.194.179
5. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborrevision.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 08:37 05.03.2026 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

⚙️ 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 Bostadsföreningen Tallen u.p.a.

Org.nr 702002-2922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Tallen u.p.a. för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsföreningen Tallen u.p.a.s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 uppger, 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Tallen u.p.a. för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som

är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Otto Sjöberg
Förtroendevald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 08:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 10:43

DOCUMENT ID:

S1bwCfxsu-l

ENVELOPE ID:

S1xIRzliuZg-S1bwCfxsu-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsföreningen Tallen u.p.a. 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

e9c902bc11432cd34f9fe09bed81acf01e848a445b8a233e8329f557e5d6bac2136eb4182942873715116d9f84b5c75a025d786792548f2c6f2f044645dc458a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OTTO SJÖBERG otto@mediarevolution.nu	Signed Authenticated	04.03.2026 17:39 04.03.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.194.179
2. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	05.03.2026 08:33 05.03.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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