



Välkommen till årsredovisningen för Brf TALLSTIGEN

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28 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
Stockholm Lagsagan 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrevs om under 2019. Stockholms Stad kan säga upp tomträtten tidigast 2050. Nuvarande avgäldsperiod går ut 2029.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 36 bostadsrätter om totalt 2 040 kvm och 4 lokaler om 149 kvm. Byggnadernas totalyta är 2189 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven-Åke Alveving	Ordförande
Sebastian Lukasiewicz	Administratör
Fanny Karnock Stålstierna	Avgått
Daniel Valace	Avgått
Viktor Uusimaa	Tjänstgörande suppleant
Madelene Dysén	Tjänstgörande suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor Toresson Revision AB
Carina Toresson Revisorsuppleant Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-25. Nya stadgar röstades igenom.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Instalation av nytt torkskåp
Rensning av ventelationskanaler
Nytt element i lokalen på Oppundavägen 7
- 2023** ● Statusinventering Hyresrätter - Samtliga Hyresrätter besiktades av drift. rapport mottagen.
Generellt är status ok.
Stamspolning Kök - I syfte att förhindra framtida stopp pga fettansamlingar enl. råd från drift
Status kontroll av värmeanläggning - För att säkerställa anläggningens fortsatta optimala drift.
- 2022** ● Byte av Drop-in Tvättmaskin - Havererade under hösten
Besiktning Skyddsrum - Besiktades av MSB under hösten med godkänt resultat
Byte Portbelysningen (samtliga 6 portar) - Tidigare armaturer bröts av troligen i samband med snöstorm
Ny tätning av kortsida (port 11) - Förhindra dagvattenintrång. Slutligt åtgärd.
- 2021** ● Åtgärder på OVK besiktning - De anmärkningar som inkom i samband med OVK besiktningen kommer att följas upp på och åtgärdas 2021.
Fukt på kortsida - Då det fortfarande är problem med fukt på kortsidan så är detta högsta prioritet att åtgärda för 2021.
Dagvattenledning, Jönåkersvägen 11 gavel - Inspektion av dagvattenledningar utförd. Planering för översyn mark under 2022.
Renovering av lägenhet 149 - Lägenhet nummer 149 var tidigare en hyresrätt. Denna sades upp under 2021 och styrelsen beslutade att ombilda denna till en bostadsrätt och sälja den. Innan försäljning målades alla väggar i lägenheten om till Stockholmsvitt samt ett trestavigt parkettgolv lades in i lägenheten.
- 2020** ● OVK besiktning - Franska bukten genomförde i mars och juni en OVK besiktning.
Byte av tvättmaskin och torktumlare - Byte av tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan, i enlighet med underhållsplan.
OVK besiktning - OVK besiktning är inbokad att genomföras i februari 2020
Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare - Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
Belysning och gångar framsida - Anskaffa belysning på framsidan av huset samt iordningställa gångar och rabatter.

- 2019** ● Återkoppling av tidigare fönsterbyte - År 2016 bytte styrelsen ytterkarmarna på fönstren i byggnaden. Trots att MIR-gruppen hade lovat att det skulle bli tätt så blev det inte det. MIR-gruppen gjorde under 2019 en besiktning av de fönster de tidigare år nytt och tätade de fönster som behövdes.
Tvättning av balkongskärmar - Tvätta och laga balkongskärmar
Energideklaration - Energideklaration gjordes under året.
Renovering av lägenhet 139 - Lägenhet nummer 139 var tidigare en hyresrätt. Denna sades upp under 2019 och styrelsen beslutade att ombilda denna till en bostadsrätt och sälja den. Innan försäljning målades alla väggar i lägenheten om till Stockholmsvitt samt ett trestavigt parkettgolv lades in i lägenheten.
Balkongtvätt - Alla balkonger har tvättats både på utsidan och insidan.
- 2018-2019** ● Gjuta golv, dra in avlopp och el - Två lokaler i källaren slogs ihop till en genom att riva en vägg. Styrelsen beslutade att gjuta golv samt dra in avlopp i lokalen också.
- 2018** ● Schaktning av kortsida - Schaktning av fastighetens kortsida för att leda bort dagvatten då tidigare tätning visat sig otillräcklig
Trädfällning baksida - Träd som stod på föreningens tomt och som mådde dåligt och riskerade att rasa vid vind avverkades.
Schacktning och dränering av kortsida - Då tätningen som gjordes 2017 inte verkar ha hjälpt schaktade och dränerade Brf tallstigen om kortsidan vid port 11.
- 2017** ● Byte av elservis och elstam - Byte av huvudledning, mätartävlor, serviscentral samt nya armaturer i källargång och i trapphus
Byte av avloppsstam - Byte av avloppsstam i källaren. Ersätter den med två separata stammar för avlopp och dagvatten
- 2016** ● Fönsterrenovering - Byte av ytterfönster, nu treglas
Byte av källardörrar - Byte av trasiga och gamla dörrar
Tätning av kortsida - Förhindra dagvattenintrång
Isolering - Ny och tilläggsisolering av vinden

Planerade underhåll

- 2025** ● Ny ytterdörr till lokalen på Oppundavägen 7
Plåtdetaljer takmålning
Dagvatten. Rensa och reparera inkommande dagvattenledningar
Stuprör byte
OKV besiktning
Spolning avloppsstammar
- 2025-2026** ● Reparation tegelfasad
Tegelfasad tvättning
- 2026** ● Tvättning balkongskärmar
Underhåll trappor
Underhåll portar
Radonmätning

2027 ● Takfot målning

2027 ● Byte av torktumlare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning (2017-12-31)	SBC AB
Skötsel av grönytor	Jensens Drift & Underhåll
Städ av trapphus, källare, tvättstugor (löpande)	Gubbängens Städservice
Teknisk förvaltning (2018-11-30)	Jensen Drift & Underhåll
Vinter avtal (löpande, 4 mån uppsägning)	Jensen Drift & Underhåll

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Domsagan, med en andel på 8.7%.

Samfälligheten förvaltar sophämtning.

Övrig verksamhetsinformation

Efter översyn av värmeanläggning ser styrelsen över möjligheterna och kostnader för uppgradering.

Under 2025 ska ett av våra lån omförhandlas.

Diskussion pågår om uppdatering av vår underhållsplan som behöver ses över.

Föreningen har två parkeringsplatser, önskar man hyra, kontaktas styrelsen för köplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samråd med ekonomiska förvaltaren, SBC, beslutar styrelsen att höja avgiften med 3% from 2025-01-01.

Efter årets förhandling med Hyresgästföreningen har vi fått ett 2- årigt avtal, vilket gav:

2025-01-01, 5%.

2026-01-01, 3.5%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20% och 2024-08-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Elavtalet löper ut och skall omförhandlas.

Då vi insåg att ingen har tid att engagera sig i vår hemsida, så bestämde vi oss för att säga upp och avsluta avtalet med One.com Group AB och har därför varit tvungna att skaffa en ny mailadress.

Gärdesholmarna som hyrt vår gavellokal har flyttat ut. Vilket ger oss möjlighet att uppdatera vårt hyresavtal.

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar kontinuerligt med föreningens ekonomi. Tänkt på att vara rädd om vår fastighet då föreningens ekonomi även är din ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 089 645	1 771 281	1 709 482	1 701 814
Resultat efter fin. poster	-761 541	-946 884	-547 747	-779 173
Soliditet (%)	71	71	72	72
Yttre fond	2 892 061	2 733 936	2 538 936	2 464 724
Taxeringsvärde	42 313 000	42 313 000	42 313 000	42 287 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	678	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,9	59,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 690	9 690	10 309	10 309
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 852	6 925	6 925	6 893
Sparande per kvm totalyta, kr	-71	-141	27	-24
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	15	14	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	215	195	170	175
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	75	60	47	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	306	270	230	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,30	4,15	-	-
Räntekänslighet (%)	11,43	14,29	-	-

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 belänad 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -154 908 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Med de båda avgiftshöjningarna och den positiva ränteutvecklingen under 2024, hamnade vi på ett betydligt lägre minusresultat i år jämfört med föregående år.

Med denna utveckling och i kombination med ytterligare räntesänkningar och att vi lägger om ett av våra lån i år, ser vi att likviditeten förhoppningsvis kommer att stärkas ytterligare.

Styrelsen jobbar kontinuerligt med att alltid se över inkomster och utgifter.

Vår förening har ett stort dolt kapital i form av våra hyresrätter som upplåts när möjligheten finns, vilket kommer att generera framtida likvida medel

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	34 791 991	-	-	34 791 991
Upplåtelseavgifter	10 158 707	-	-	10 158 707
Fond, yttre underhåll	2 733 936	-36 875	195 000	2 892 061
Balanserat resultat	-8 478 077	-910 009	-195 000	-9 583 086
Årets resultat	-946 884	946 884	-761 541	-761 541
Eget kapital	38 259 673	0	-761 541	37 498 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 388 086
Årets resultat	-761 541
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
Totalt	-10 344 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-10 344 627

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 087 233	1 771 281
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 453
Summa rörelseintäkter		2 087 233	1 773 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 370 015	-1 275 746
Övriga externa kostnader	9	-152 176	-132 660
Personalkostnader	10	-94 625	-103 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-606 633	-604 824
Summa rörelsekostnader		-2 223 449	-2 116 718
RÖRELSERESULTAT		-136 216	-342 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 772	18 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-645 097	-622 273
Summa finansiella poster		-625 325	-603 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-761 541	-946 884
ÅRETS RESULTAT		-761 541	-946 884

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	51 603 194	52 191 458
Maskiner och inventarier	13	41 262	23 470
Summa materiella anläggningstillgångar		51 644 456	52 214 928
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 644 456	52 214 928
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 588	13 608
Övriga fordringar	14	1 315 954	1 446 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 461	80 321
Summa kortfristiga fordringar		1 397 003	1 540 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 397 003	1 540 116
SUMMA TILLGÅNGAR		53 041 459	53 755 044

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 950 698	44 950 698
Fond för yttre underhåll		2 892 061	2 733 936
Summa bundet eget kapital		47 842 759	47 684 634
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 583 086	-8 478 077
Årets resultat		-761 541	-946 884
Summa ansamlad förlust		-10 344 627	-9 424 961
SUMMA EGET KAPITAL		37 498 132	38 259 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 000 000	10 000 000
Övriga långfristiga skulder		6 000	0
Summa långfristiga skulder		5 006 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		147 098	125 447
Skatteskulder		7 532	5 646
Övriga kortfristiga skulder		20 035	24 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	362 662	340 098
Summa kortfristiga skulder		10 537 327	5 495 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 041 459	53 755 044

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-136 216	-342 984
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	606 633	604 824
	470 417	261 840
Erhållen ränta	19 772	18 373
Erlagd ränta	-654 875	-561 773
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-164 686	-281 560
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 690	-18 605
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 734	67 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 262	-232 324
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 161	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 161	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	6 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-130 423	-232 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 437 567	1 669 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 307 144	1 437 567

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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, 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	0,29 - 3,57 %
Maskiner och inventarier	20 %

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. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 312 071	1 049 688
Hysesintäkter bostäder	702 933	645 096
Hysesintäkter lokaler	38 696	51 696
Hysesintäkter p-plats	12 000	4 800
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 412	-3 641
Pantsättningsavgift	1 146	7 350
Överlåtelseavgift	2 866	10 294
Andrahandsuthyrning	3 823	0
Övriga fakturerade kostnader	392	0
Vidarefakturerade kostnader	9 718	0
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	2 087 233	1 771 281

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	2 453
Summa	0	2 453

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	80 857	56 298
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 869	22 156
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 199	0
Larm och bevakning	0	3 500
Städning enligt avtal	70 500	72 632
Besiktningar	5 656	0
Gårdkostnader	0	4 250
Gemensamma utrymmen	0	5 385
Snöröjning/sandning	17 579	33 991
Förbrukningsmaterial	600	168
Summa	187 260	198 380

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyreslägenheter	9 529	3 461
Bostadsrättslägenheter	0	625
Tvättstuga	27 848	13 566
Dörrar och lås/porttele	6 660	6 313
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 481
VVS	3 889	3 725
Ventilation	38 640	0
Hissar	563	0
Fönster	0	7 363
Mark/gård/utemiljö	875	1 983
Vattenskada	0	3 136
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 778
Summa	88 004	44 431

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	36 875
Summa	0	36 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	36 720	32 569
Uppvärmning	469 793	422 288
Vatten	163 174	130 546
Summa	669 687	585 403

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 078	27 487
Tomträttsavgäld	208 000	194 000
Kabel-TV	14 484	13 602
Bredband	21 648	21 648
Samfällighetsavgifter	63 744	75 696
Fastighetsskatt	80 110	78 224
Summa	425 064	410 657

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	86	2 226
Juridiska åtgärder	16 125	0
Inkassokostnader	0	2 047
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	22 625
Styrelseomkostnader	925	0
Föreningskostnader	2 822	0
Förvaltningsarvode enl avtal	82 738	79 406
Överlåtelsekostnad	4 012	11 028
Pantsättningskostnad	1 720	11 032
Administration	1 396	1 154
Konsultkostnader	21 727	3 140
Summa	152 176	132 660

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	72 001	78 751
Arbetsgivaravgifter	22 624	24 737
Summa	94 625	103 488

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	645 097	622 264
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	9
Summa	645 097	622 273

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 849 941	57 849 941
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 849 941	57 849 941
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 658 483	-5 070 219
Årets avskrivning	-588 264	-588 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 246 747	-5 658 483
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 603 194	52 191 458
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 399 000	23 399 000
Taxeringsvärde mark	18 914 000	18 914 000
Summa	42 313 000	42 313 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 820	82 820
Inköp	36 161	0
Utgående anskaffningsvärde	118 981	82 820
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-59 350	-42 790
Avskrivningar	-18 369	-16 560
Utgående avskrivning	-77 719	-59 350
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 262	23 470

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 810	8 620
Transaktionskonto	382 562	369 393
Borgo räntekonto	924 582	1 068 174
Summa	1 315 954	1 446 187

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	14 239	19 288
Förutbet kabel-TV	3 677	3 621
Förutbet tomträtt	52 000	52 000
Förutbet bredband	5 412	5 412
Upplupna intäkter	3 133	0
Summa	78 461	80 321

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	4,09 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	4,12 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,15 %	5 000 000	5 000 000
Summa			15 000 000	15 000 000
Varav kortfristig del			10 000 000	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 885	0
Uppl kostnad Städning entrepr	5 875	5 875
Uppl kostn el	3 961	2 949
Uppl kostnad Värme	63 632	64 626
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	50 722	60 500
Uppl kostn vatten	27 088	21 713
Förutbet hyror/avgifter	188 499	164 435
Summa	362 662	340 098

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 800 000	33 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Avgiftshöjning på 10% fr.o.m. augusti 2024.

Underskrifter

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

Stockholm

Sebastian Lukasiewicz
Administratör

Sven-Åke Alveving
Ordförande

Viktor Uusimaa
Tjänstgörande suppleant

Madelene Dysén
Tjänstgörande suppleant

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

Camilla Lindstaf
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallstigen, org.nr 769622-7490.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tallstigen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf