

BRF Tallen
Org nr 778000-1652

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

		Vald till stämman
Stefan Hjalmarsson	Ordförande	2025
Torsten Häll	Sekreterare	2026, Avgått
Mats Lundqvist	Ledamot	2025
Dan Söderberg	Ledamot	2026
Jan Liede	Suppleant	2025
Linus Blomqvist	Suppleant	2025

Total yta är 2 832 kvm, varav bostäder är 2 705 kvm och garage 127 kvm.
En lägenhet om tre rum och kök, fastighetsskötarbostad, samt garage uthyres.
Övriga lägenheter upplåts med bostadsrätt.
Fastigheten byggdes 1958 och renoverades under 1993/94.
Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring. I försäkringen ingår fullserviceavtal inklusive husbock, Anticimex.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2030. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna ätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 51 454 258 kr under kommande 50 år.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har en anställd fastighetsskötare och en anställd lokalvårdare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året satt upp solceller på föreningens tak.

Föreningens årsavgifter höjs med 3,3 % från den 1 maj 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	2 341 999	2 164 751	1 999 229	1 985 272
Resultat efter finansiella poster	kr	-202 256	-13 176	19 329	-10 884
Soliditet	%	10	11	11	12
Likviditet	%	45	135	171	157
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	627	603	570	556
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	797			
Skuldsättning per kvm	kr	5 040	5 148	5 261	4 735
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 182	5 292	5 409	4 868
Energikostnad per kvm	kr	238	221	157	144
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,3	8,8	9,5	8,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,5			
Sparande per kvm	kr	151	188	221	262
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,54			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Inför verksamhetsåret 2025 / 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3,3 %. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	176 600	972 523	614 325	-13 176
Reservering till yttre fond		325 000	-325 000	
Öanspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-13 176	13 176
Årets resultat				<u>-202 256</u>
Belopp vid årets utgång	176 600	1 297 523	276 149	-202 256

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	276 149
Årets resultat	<u>-202 256</u>
	<u>73 893</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	65 700
Öanspråktagande av fond för yttre underhåll	-63 453
I ny räkning balanseras	<u>71 646</u>
	<u>73 893</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-202 256
Dispositioner	<u>-2 247</u>
Årets resultat efter dispositioner	-204 503

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 299 770
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 341 999	2 164 751
Summa rörelseintäkter		2 341 999	2 164 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 231 794	-965 233
Periodiskt underhåll	5	-63 453	0
Övriga externa kostnader	6	-221 362	-228 250
Arvoden och personalkostnader	7	-212 448	-220 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-545 942	-521 928
Summa rörelsekostnader		-2 274 999	-1 935 909
Rörelseresultat		67 000	228 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	82 842	97 984
Räntekostnader		-352 098	-340 002
Summa finansiella poster		-269 256	-242 018
Resultat efter finansiella poster		-202 256	-13 176
Årets resultat		-202 256	-13 176
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-202 256	-13 176
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		63 453	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-65 700	-325 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-204 503	-338 176

BRF Tallen 778000-1652			6(14)
Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 284 412	15 109 928
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 284 412</u>	<u>15 109 928</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		5 400	5 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 400</u>	<u>5 400</u>
Summa anläggningstillgångar		15 289 812	15 115 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	13 742
Övriga fordringar	10	37 792	33 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 218	95 590
Klientmedel i SHB		191 085	891 400
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>321 095</u>	<u>1 034 199</u>
Summa omsättningstillgångar		321 095	1 034 199
Summa tillgångar		15 610 907	16 149 527

Balansräkning	Not	2025-04-30	2024-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		176 600	176 600
Fond för yttre underhåll		1 297 523	972 523
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 474 123</i>	<i>1 149 123</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		276 149	614 325
Årets resultat		-202 256	-13 176
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>73 893</i>	<i>601 149</i>
Summa eget kapital		1 548 016	1 750 272
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 458 661	11 475 018
Summa långfristiga skulder		10 458 661	11 475 018
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 175 476	2 449 095
Leverantörsskulder		56 480	51 214
Skatteskulder		22 820	7 546
Övriga skulder	13	5 616	8 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		343 838	408 173
Summa kortfristiga skulder		3 604 230	2 924 237
Summa eget kapital och skulder		15 610 907	16 149 527

Kassaflödesanalys

2024-05-01
-2025-04-30

2023-05-01
-2024-04-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 67 000 228 842

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 545 942 521 928

Erhållen ränta 7 242 22 384

Erhållna utdelningar 75 600 75 600

Erlagd ränta -352 098 -340 002

343 686 **508 752**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 12 790 -79 215

Ökning/minskning leverantörsskulder 5 266 -8 643

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -51 655 62 295

Kassaflöde från den löpande verksamheten **310 087** **483 189**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -720 426 -468 554

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-720 426** **-468 554**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -289 976 -305 976

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-289 976** **-305 976**

Årets kassaflöde **-700 315** **-291 341**

Likvida medel vid årets början **891 399** **1 182 741**

Likvida medel vid årets slut **191 084** **891 400**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 11 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,87 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2024-05-01 <u>-2025-04-30</u>	2023-05-01 <u>-2024-04-30</u>
Årsavgifter bostäder	1 650 504	1 586 976
Hyror parkering	68 424	68 424
Hyror bostäder	43 488	41 820
Uppvärmningsavgifter	319 416	319 416
Elavgifter	96 041	53 728
Kabel-TV avgifter	149 184	67 872
Övriga hyrestillägg	3 000	3 000
Övrig momspliktig intäkt	186	0
Övriga intäkter	11 756	23 594
Brutto	2 341 999	2 164 830
Övriga vakanser hyresförluster	0	-80
Summa nettoomsättning	<u>2 341 999</u>	<u>2 164 750</u>

2024-05-01	2023-05-01
<u>-2025-04-30</u>	<u>-2024-04-30</u>

Årsavgiften för värme debiteras medlemmarna utefter bränsleyta.
 Årsavgiften för Kabel-Tv debiteras per lägenhet.
 Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar
 föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

2024-05-01	2023-05-01
<u>-2025-04-30</u>	<u>-2024-04-30</u>

Fastighetsskötsel	10 341	9 062
Reparationer, löpande underhåll	108 925	66 153
Elavgifter	270 764	292 561
Uppvärmning	261 249	207 230
Vatten och avlopp	112 074	98 186
Renhållning	63 474	72 253
Försäkringar	47 162	41 021
Arrendeavgift	10 769	0
Kabel-TV / Internet	251 468	111 104
Övriga fastighetskostnader	8 507	3 952
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 060	63 710
Summa driftskostnader	<u>1 231 793</u>	<u>965 232</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

2024-05-01	2023-05-01
<u>-2025-04-30</u>	<u>-2024-04-30</u>

OVK, rengöring	32 500	0
Relining	30 953	0
Summa periodiskt underhåll	<u>63 453</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

2024-05-01	2023-05-01
<u>-2025-04-30</u>	<u>-2024-04-30</u>

Hyra av lokal	0	9 380
Förbrukningsinventarier	6 330	3 745
Kontorsmaterial	964	0
Kommunikation	2 230	2 935
Indrivning	2 493	0
Revision	24 750	23 150
Föreningsmöten	324	425
Ekonomisk och administrativ förvaltning	82 300	79 800
Övriga förvaltningskostnader	18 140	18 126
Konsultarvoden	75 220	69 874
Övriga externa tjänster	4 334	16 545

	<u>2024-05-01</u> <u>-2025-04-30</u>	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>
Medlems- och föreningsavgifter	4 278	4 271
Summa övriga externa kostnader	221 363	228 251

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-05-01</u> <u>-2025-04-30</u>	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>
Arvode styrelse	57 300	52 500
Arvode vicevärd	21 000	21 000
Lönekostnader	105 499	106 863
Sociala kostnader	28 649	40 136
Summa arvoden, personalkostnader	212 448	220 499

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-05-01</u> <u>-2025-04-30</u>	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 065	22 043
Övriga ränteintäkter	177	341
Utdelning MBF	75 600	75 600
Summa finansiella intäkter	82 842	97 984

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 194 451	17 725 897
Årets anskaffning, solceller	720 426	468 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 914 877	18 194 451
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 989 378	-8 467 450
Årets avskrivningar	-545 942	-521 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 535 320	-8 989 378
Utgående planenligt värde	<u>9 379 557</u>	<u>9 205 073</u>

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 904 855	5 904 855
Utgående planenligt värde	5 904 855	5 904 855
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>15 284 412</u>	<u>15 109 928</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 878 000	14 704 000
Taxeringsvärde mark	6 288 000	5 667 000
	<u>28 166 000</u>	<u>20 371 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 800 000	20 000 000
Lokaler	366 000	371 000
	<u>28 166 000</u>	<u>20 371 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Skattekontot	6 500	19
Övriga fordringar	31 292	33 448
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>37 792</u>	<u>33 467</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,06	2030-04-30	1 455 000
Stadshypotek	3,37	2030-03-30	731 071
Stadshypotek	2,79	2028-09-01	1 428 048
Stadshypotek	4,37	2028-03-01	900 268
Stadshypotek	1,07	2026-09-01	1 875 000
Stadshypotek	2,50	2027-01-30	4 312 250
Stadshypotek	2,15	2025-09-30	1 275 000
Stadshypotek	4,05	2025-10-30	1 657 500
Summa skulder till kreditinstitut			13 634 137
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-289 976
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 885 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 458 661
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			12 184 257

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelse

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	14 397 000	14 397 000
Summa ställda säkerheter	14 397 000	14 397 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Personalens källskatt	3 409	5 098
Sociala avgifter	2 207	3 111
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>5 616</u>	<u>8 209</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Stefan Hjalmarsson
Ordförande

Mats Lundqvist

Dan Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

STEFAN HJALMARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-02 17:22:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS STEFAN
HJALMARSSON

Stefan Hjalmarsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.226.200.80

DAN SÖDERBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-02 15:32:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN SÖDERBERG

Dan Söderberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 93.140.145.88

MATS LUNDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-03 03:23:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LUNDQVIST

Mats Lundqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.85.6

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-03 06:01:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.87