BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse
Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter
Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande
av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN
789200-1566

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982

visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Tallkronan, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-17.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-13:

Magnus Gustafsson	Ordförande
Madelene Andersson	Ledamot
Thord Bergqvist	Ledamot
Roland Vigren	Ledamot
Anders Persson	Suppleant
Maria Vikberg	Suppleant

Under året har 13 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 Redovisning & Revision AB	Ordinarie extern

Valberedning

Peter Bohlin	Sammankallande
Johan Norberg	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tallkronan 1	1961	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av sju bostadshus. Fastighetens värdeår är 1961.
Fastigheten är belägen på Tallrotsgatan 8-10 och Tomtegränd 8-12 i Sundsvall.

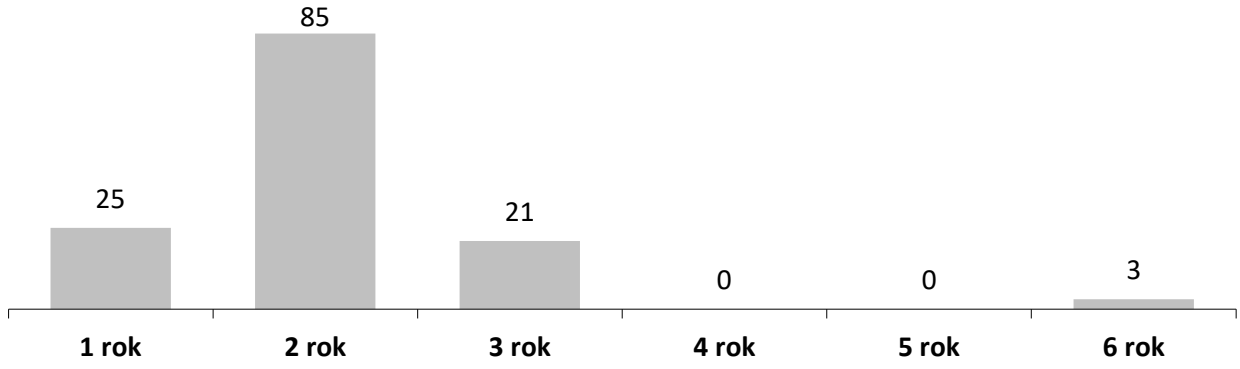
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 338 kvadratmeter, varav 7 811 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 527 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme med stöd av frånvärmeluftspumpar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt samt två lokaler för eget bruk. Lägenhetsfördelning:



Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet på Tallrotsgatan 10, hobbyrum/snickeri. Dessa utrymmen kan bokas av föreningens medlemmar.
Mer info finns på föreningens hemsida www.brf-tallkronan.se

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll
Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årligen avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Skärmtak	2025	10st
Asfaltering av parkeringar	2025	
Belysning källare	2024	
Byte tvättmaskin	2024	
Laddstolpar	2022	Samt gästparkering
Fasadtvätt	2022	
Utemiljö	2022	Planteringar, belysning, gångvägar
Brandventilatorer	2021	
Fasad samt stuprör	2021	
Relining	2020	
Brandskydd	2020	
Återvinningsstation	2019	Molok
Byte torkskåp i tvättstugan	2018	Tallrotsgatan 8
Nydragning och uppsäkring av el	2018	
Frånluftsvärmepumpar på tak	2017	
Relining avloppsstammar	2016-2020	
Ny undercentral	2016	Samt byte ventiler och nya shuntgrupper
OVK-besiktning	2015	
Rengöring imkanaler	2014	
Radonmätning	2013	
Byte kulvert	2013	Mellan Tomtegränd 12 och Tallrotsgatan 8
Ny motorvärmaranläggning	2013	
Miljöstation for källsortering	2012	
Renovering trapphus	2012-2013	
Ny belysning i allmänna utrymmen	2009	
Nya kodlås	2009	
Utbyte lägenhetsdörrar	2008	
Nya balkonger	2008	
Omläggning tak	2004	
Byte fönster	2001	
Fullständigt stambyte	1996	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Lokalvård	RENTAV Städ och Miljövård AB
TV/Bredband	Tele2
Parkeringsbolag	Drakstaden Parkering

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 134 st. Av dessa har 11 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st, under året har 10 st utträden skett och 13 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 163 st.

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 3%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	720	707	687	651	641
Årsavgifts andel i % av total intäkt	87,0	84,8	88,6	89,2	89,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 035	2 121	2 245	2 332	2 418
Lån/kvm totalyta	1 906	1 987	2 104	2 185	2 265
Genomsnittsränta (%)	3,03	2,83	2,31	1,46	1,40
Räntekänslighet (%)	2,8	3,0	3,3	3,6	3,8
Sparande/kvm totalyta	186	152	178	202	188
Energikostnad/kvm totalyta	189	200	178	149	158
Nettoomsättning (tkr)	6 469	6 515	5 993	5 702	5 630
Resultat efter finansiella poster (tkr)	766	-167	337	369	611
Soliditet (%)	19	15	15	13	12
Kassalikviditet (%)	13	24	22	19	18

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	366 765	445 023	1 617 515	920 568	-166 708	**3 183 163**
Disposition av föregående års resultat:				-166 708	166 708	**0**
Avsatt till yttre fond			262 779	-262 779		**0**
Uttag ur yttre fond			-256 929	256 929		**0**
Årets resultat					765 764	**765 764**
Belopp vid årets utgång	**366 765**	**445 023**	**1 623 365**	**748 010**	**765 764**	**3 948 927**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	748 011
årets vinst	765 764
	1 513 775

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	285 933
i ny räkning överföres	1 227 842
	1 513 775

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 487 217	6 514 538
Summa rörelseintäkter		**6 487 217**	**6 514 538**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 854 019	-4 577 789
Övriga externa kostnader		-412 562	-498 299
Personalkostnader	4	-186 251	-186 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 787	-982 532
Summa rörelsekostnader		**-5 241 619**	**-6 245 431**
Rörelseresultat		**1 245 598**	**269 107**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 333	33 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 167	-469 543
Summa finansiella poster		**-479 834**	**-435 815**
Resultat efter finansiella poster		**765 764**	**-166 708**
Resultat före skatt		**765 764**	**-166 708**
Årets resultat		**765 764**	**-166 708**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 511 508	18 887 918
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	33 312	43 062
Inventarier, verktyg och installationer	7	94 197	143 342
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 639 017**	**19 074 322**
Summa anläggningstillgångar		**19 639 017**	**19 074 322**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 069	24 614
Övriga fordringar		34 297	35 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		400 568	373 187
Summa kortfristiga fordringar		**486 934**	**432 993**
Kassa och bank			
Kassa och bank		946 954	1 587 138
Summa kassa och bank		**946 954**	**1 587 138**
Summa omsättningstillgångar		**1 433 888**	**2 020 131**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 072 905**	**21 094 453**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		366 765	366 765
Upplåtelseavgifter		445 023	445 023
Fond för yttre underhåll		1 623 365	1 617 515
Summa bundet eget kapital		**2 435 153**	**2 429 303**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		748 011	920 568
Årets resultat		765 764	-166 708
Summa fritt eget kapital		**1 513 775**	**753 860**
Summa eget kapital		**3 948 928**	**3 183 163**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	5 977 770	9 306 314
Summa långfristiga skulder		**5 977 770**	**9 306 314**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 918 257	7 257 767
Leverantörsskulder		180 075	366 917
Skatteskulder		17 270	24 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 030 604	955 922
Summa kortfristiga skulder		**11 146 206**	**8 604 976**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 072 905**	**21 094 453**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	**2025**	**2024**
Rörelseresultat	1 245 598	269 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	788 787	982 532
Erhållen ränta	14 848	30 213
Erlagd ränta	-498 995	-459 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**1 550 238**	**822 509**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-27 455	-20 592
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 001	134 604
Förändring av leverantörsskulder	-186 842	-79 048
Förändring av kortfristiga skulder	75 411	-35 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 381 351**	**821 903**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 353 482	-48 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 353 482**	**-48 750**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-668 054	-975 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-668 054**	**-975 104**
Årets kassaflöde	**-640 185**	**-201 951**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 587 138	1 789 088
Likvida medel vid årets slut	**946 953**	**1 587 138**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25.
Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13(av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar
Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	35-60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	25 år
Styr & övervakning	25år
Markanläggningar	5-30 år
Maskiner och Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Fodringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)
Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning
Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 625 658	5 524 723
Hyror garage och parkeringsplatser	393 868	368 319
Debiterade bredbandsavgifter	256 800	257 280
Övriga debiterade avgifter	210 891	364 217
	6 487 217	**6 514 539**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	404 440	387 710
Lokalvård	118 514	162 861
Bevaknings- och jourkostnader	20 288	19 381
Löpande underhåll	609 347	926 685
Planerat underhåll	0	256 929
Elavgifter	447 086	547 660
Fjärrvärme	528 680	590 141
Vattenavgifter	596 512	531 159
Sophantering	342 721	318 594
Snöröjning/Sandning	103 689	157 345
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	298 770	304 920
Förbrukningsmaterial	17 027	25 270
Fastighetsförsäkring	122 819	114 784
Fastighetsavgift	244 126	234 350
	3 854 019	**4 577 789**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala kostnader	35 251	36 811
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 000	0
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**186 251**	**186 811**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 673 420	37 673 420
Inköp	1 353 482	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 026 902**	**37 673 420**
Ingående avskrivningar	-18 785 502	-17 865 535
Årets avskrivningar	-729 892	-919 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 515 394**	**-18 785 502**
Utgående redovisat värde	**19 511 508**	**18 887 918**
Taxeringsvärden byggnader	72 411 000	64 963 000
Taxeringsvärden mark	22 900 000	22 900 000
	95 311 000	**87 863 000**
Bokfört värde byggnader	19 287 508	18 663 918
Bokfört värde mark	224 000	224 000
	19 511 508	**18 887 918**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 895	55 145
Inköp	0	48 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**103 895**	**103 895**
Ingående avskrivningar	-60 833	-47 413
Årets avskrivningar	-9 750	-13 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-70 583**	**-60 833**
Utgående redovisat värde	**33 312**	**43 062**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 090	393 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**393 090**	**393 090**
Ingående avskrivningar	-249 748	-200 603
Årets avskrivningar	-49 145	-49 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-298 893**	**-249 748**
Utgående redovisat värde	**94 197**	**143 342**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB			0	1 700 000
Stadshypotek AB	4,27	2028-07-30	868 168	903 172
Stadshypotek AB	4,37	2028-03-01	400 454	423 454
Stadshypotek AB			0	592 775
Stadshypotek AB	2,84	2026-10-30	2 520 000	2 600 000
Stadshypotek AB	3,85	2026-06-01	656 480	684 480
Stadshypotek AB	3,25	3 månader	2 233 500	2 325 500
Stadshypotek AB	4,37	2028-03-01	436 710	459 710
Stadshypotek AB	2,78	2027-09-30	542 980	580 980
Stadshypotek AB	2,77	2027-09-30	409 824	429 824
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	817 856	857 856
Stadshypotek AB	2,84	2026-10-30	378 040	398 040
Stadshypotek AB	2,77	2027-09-30	603 680	633 680
Stadshypotek AB			0	889 508
Stadshypotek AB	1,35	2027-01-30	1 540 000	1 596 000
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	675 102	727 102
Stadshypotek AB			0	762 000
Syadshypotek AB	2,75	2026-01-30	3 813 233	0
			15 896 027	**16 564 081**
Kortfristig del av långfristig skuld			9 918 257	7 257 767
-varav amortering			*661 004*	*675 104*

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 12 591 007 kr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 075 000	23 075 000
	23 075 000	**23 075 000**

Årsredovisning beslutades 2026-04-15

Dag som framgår enligt digital signatur

Magnus Gustafsson
Ordförande

Madelene Andersson
Ledamot

Thord Bergqvist
Ledamot

Roland Vigren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Uhlin
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e67efdf8-0ba5-4b9c-8e75-442ee7aa7982
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side
Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

MAGNUS GUSTAFSSON
3e70a9c7-258a-48d0-8206-4e1365153906 - 2026-04-22 17:24:09 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 14aac143-41ee-4294-90cb-864f403850af - SE

Svea Therese Madelene Andersson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsföreningen Tallkronan
9cf9518b-4fd3-46d3-a1f0-214ffe5d5130 - 2026-04-27 10:07:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 853fe0d3-f705-460f-8a37-e3eee6675fb0 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

TORD LEIF BERGKVIST
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Tallkronan Sundsvall
92392ff4-c6ba-45a8-bbb6-c8c3dd31c133 - 2026-04-28 10:28:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1478e0f4-6b1d-4ed6-b631-6b5f2f5cad68 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Per Roland Vigren
28eaaf43-a641-4d83-a40c-c027c094ea8d - 2026-04-28 11:46:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7e1f4ff1-04cd-4fc6-b3f3-ae46c8c60f65 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
14f48883-fab1-4bcb-882b-8b9b9403c862 - 2026-04-29 11:58:47 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 67b7cf17-cf5b-4b89-940c-8ff345b2d0c4 - 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tallkronan
Org.nr. 789200-1566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallkronan för år 2025.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-04-29 kl 10:58 via Accountec Byråportal.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-04-29 kl 10:58 via Accountec Byråportal.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallkronan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-04-29 kl 10:58 via Accountec Byråportal.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 bostadsrättslagen.

SUNDSVALL den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Dokumentet signerades av alla parter 2026-04-29 kl 10:58 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn:	Brf Tallkronan Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma:	a93a5bcf5e52910a6d997f56989d96b2061eb5d0d06b50d1001bfcf88434d0d9
Skickad:	2026-04-29 kl 10:57

Signaturer

Digitalt signerad av:	JOANNA ULIN
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-04-29 kl 10:58

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.
I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

EGNA NOTERINGAR

EGNA NOTERINGAR

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se