

## Bostadsrättsföreningen

# TALJAN

(Org. nr 716421–2040)

# ÅRSREDOVISNING

## för verksamhetsåret

# 2025

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Taljan

716421-2040

Räkenskapsåret
**2025-01-01 - 2025-12-31**

| **Innehållsförteckning:** | **Sida** |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-16 |
| | 16 |
| Underskrifter | 17 |

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen TALJAN, Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

## ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna mot ersättning och utan tidsbegränsning, samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens verksamhet består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen och är därför att betrakta som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, s.k. äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-01-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.
Föreningen äger fastigheten Taljan 8 i Sollentuna kommun, omfattande adresserna Bygdevägen 20 - 32 och Engelbrekts väg 75 A-D. Bostadsrättsföreningen Taljans fastigheter byggdes åren 1991 - 1992. Marken innehas med äganderätt.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Årsstämma och styrelse

Vid ordinarie årsstämma den **7 maj 2025** valdes för tiden intill 2026 års föreningsstämma följande:

| | | |
|---|---|---|
| Freddie Lundqvist | Ordförande för ett år 2025 - 2026 | |
| | | |
| Ordinarie ledamöter: | | |
| Jan-Olof Larsson | Vice ordförande | t.o.m. 2026 |
| Lovisa Roloff | Sekreterare | t.o.m. 2027 |
| Elizabeth Hjelm | Ledamot | t.o.m. 2026 |
| Alexander Lund | Ledamot | t.o.m. 2026 |
| Anders Skjöldebrand | Ledamot | t.o.m. 2026 |
| Rolf Olsson | Ledamot | t.o.m. 2027 |

Suppleanter för ett år:
Maria Mattsson
Madeleine Wänseth Rodrigues
Maria Kjesbo
Lennart Bergström

Valberedning bestående av:
Maria Östlund, sammankallande. Lillemor Carlshem.

### Revision

Av föreningens stämma valda revisorer har för 2025 varit:

| Ordinarie revisor: | Suppleant: |
|---|---|
| Matz Ekman | LR Bostadsrättsrevision AB |

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

**Protokoll**
Årsstämma hölls den 7 maj 2025 i Ljusgården, Arena Satelliten.
Styrelsen har under 2025 haft 10 protokollförda sammanträden.

**Medlemmar**
Styrelsen har under 2025 godkänt 11 överlåtelser (motsvarande för 2024: 10 överlåtelser) Överlåtelsebeloppens storlek har inte varit underkastade styrelsens kontroll. Styrelsens prövning och godkännande av ansökningar om medlemskap i föreningen respektive utträde ur föreningen har skett i enlighet med föreningens stadgar.

**Fastigheter**
Fastighetsinnehavet i Sollentuna Taljan 8 består av följande byggnader:

3 hus med adresserna Bygdevägen 20 - 32
2 hus med adresserna Engelbrekts väg 75 A-D
2 sophus, ett vid Bygdevägen och ett vid Engelbrekts väg
1 återvinningshus vid Engelbrekts väg
(hälften disponeras av Brf Lykttändaren)
1 parkeringshus med ett kallgarage och ett parkeringsdäck och cykelförråd.

Samtliga 144 lägenheter var vid årsskiftet upplåtna med bostadsrätt.
Total boendeyta är 10 487 m². Totalyta är 11 250 m².

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

| Storlek, RoK | Antal | Andel, % |
|---|---|---|
| 1 | 33 | 23 |
| 1,5 | 21 | 15 |
| 2 | 27 | 19 |
| 2,5 | 8 | 6 |
| 3 | 13 | 9 |
| 3,5 | 15 | 10 |
| 4 | 19 | 13 |
| 4,5 | 6 | 4 |
| 5 | 2 | 1 |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Varje bostadsrättshavare skall enligt stadgarna teckna bostadsrätts–tillägg till hemförsäkringen.
Föreningen har även en försäkring från Anticimex som omfattar skadebesiktning vid skada, hussvampförsäkring, avfuktningsförsäkring och självriskersättning vid fuktskada.

**Lokalen Repet**
Repet har varit uthyrt 20 ggr till personer i Taljan (17 ggr) och Lykttändaren (3 ggr).

**Ekonomi**
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

Föreningen har en fortsatt stabil och ordnad ekonomi.

Vi hänvisar också till nedanstående femåriga historiska översikt inklusive nyckeltal i kkr/kvm boyta.

**Avgifter**
Ingen avgiftshöjning genomfördes 2025

**Historisk översikt över föreningens ekonomi.**

| Enhet är kkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 9972 | 9 893 | 9 470 | 9 442 | 9 424 |
| Soliditet (eget kapital/balans-summa) | 43,70% | 43,10% | 42,88% | 41,87% | 39,10% |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -418 | -50 | | | |

**Nyckeltal**

| Enhet kr/kvm | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Räntekänslighet %[1] | 8% | 8% | 9% | 9% | 10% |
| Energikostnad kr/kvm | 180 | 181 | 173 | 156 | 165 |
| Sparande kr/kvm boyta | 242 | 244 | 288 | | |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta | 6500 | 6 672 | 6 761 | 6 953 | 7 406 |
| Skuldsättning kr/kvm boyta | 6973 | 7 157 | 7 244 | 7 451 | 7 936 |
| Årsavgifter kr/kvm | 862 | 862 | 821 | 821 | 821 |
| Årsavgifter / rörelseintäkter[2] | 90% | 91% | 91% | 91% | 91% |
| Underhållsfond kr/kvm boyta | 1837 | 1 807 | 1 563 | | |

1) Räntekänsligheten i procent: dividera föreningens räntebärande skulder med de totala årsavgifterna.
2) Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren samt övriga besiktningar**

| År | Åtgärd |
|---|---|
| 2024 | Spolning av stammar och rörstick. |
| 2024 | Ersatt existerande Värmepump för frånluftsåtervinning |
| 2024 | Byggt 7 vindsförråd på BV32 |
| 2024 | Gjort däckförvaring tillgänglig för våra medlemmar i förrådshuset på BV gården |

**Reparationer och underhåll**
Följande har utförts under 2025:
- Grönytor har skötts i enlighet med upprättad trädplan av Araskog Trädgård.
- Vi fortsätter arbetet med att förbättra områdets grönytor. Normalt underhåll har genomförts under året.
- I övrigt präglades året 2025 av normalt underhåll och skötsel av vårt område

**Fastighetsskötsel**
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.
Fastighetsskötseln har under året utförts av FSS fastighetsservice.

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

**Förvaltning**
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm. Vårt medlemskap i Stockholms Fastighetsägareförening har inneburit bl.a. juridisk rådgivning samt övrig information angående bostadsrättsföreningar.

Från Fastighetsägarföreningen har erhållits fortlöpande information som är av intresse för vår förening.

Allmänna förvaltningsfrågor handläggs av styrelsen.
Lägenhetsöverlåtelser hanteras av ansvarig person i styrelsen via en tjänsteportal som tillhandahålls av Fastighetsägarna.

## ÖVRIG INFORMATION

**Elförsörjning**
Bostadsrättsföreningen har ansvaret för elförsörjningen till sina medlemmar.
Vi har ett elhandelsavtal tecknat med SEOM för hela Brf Taljan och debiterar medlemmarnas enskilda förbrukning av el kvartalsvis. Detta innefattar i förekommande fall även el för laddning av elbil.
Från och med 2020 har momsskyldighet införts på el som vidaredebiteras på föreningens medlemmar vilket medför att momskostnaden flyttas över från föreningen till medlemmarna.

**Parkering**
Inom föreningen finns totalt 130 p-platser. De är fördelade på 39 i varmgarage, 19 i carport, 37 i kallgarage och 35 på utomhusparkeringen. Av dessa är tre gästplatser som kan hyras kostnadsfritt från ett dygn upp till max fem dygn. Varar besöket längre tas en avgift ut om 50 kronor per påbörjad vecka.
Av våra p-platser är 78 förberedda för enkel anslutning av en robot för laddning av elbilar.
Antalet avgiftsbelagda besöksplatser är totalt 15, åtta i anslutning till Engelbrekts väg 75 och sju vid Bygdevägen 20. Dessa platser handhas genom avtal av APCOA-Parking och föreningen erhåller 50% på intagna avgifter. Samt 10% på kontrollavgifter.

**Gemensamhetsanläggning med Brf Lykttändaren**
Samarbetet med Brf Lykttändaren, inom GA1, har framförallt omfattat gemensam utformning av trädgården, markarbeten och gemensam snöröjning.
Avseende löpande skötsel, underhåll av grönytor och snöröjning inom Brf Lykttändarens och Brf Taljans område fördelas kostnaderna för Brf Taljan till 68 % och för Brf Lykttändaren till 32 % eftersom vi då har använt det totala antalet lägenheter i båda föreningarna som bas.

**Gemensamhetsanläggning med Brf Lykttändaren och Turebergs Allé**
På liknande sätt har Lantmäteriet under 2014 bildat Gemensamhetsanläggning GA:2 mellan Brf Lykttändaren och Brf Turebergs Allé samt Brf Taljan. GA:2 omfattar området Gamla Malmvägen (parkeringsplatsen) mellan våra föreningar. Fördelning av kostnader inom GA:2, i huvudsak snöröjning, fördelar sig på följande sätt. Brf Turebergs Allé 50 %, Brf Lykttändaren 16 % och Brf Taljan 34 %.

Procenttalen är baserade på antalet lägenheter som beskrivits ovan och följer Lantmäteriets beslut i anläggningsförrättning avseende GA:1 och GA:2.

**Sophantering**
Container för grovsopor har uppställts vid fyra tillfällen under 2025 och varit tillgängliga enligt anslag i sophusen och på våra digitala tavlor i entréerna.

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

**Städdag**
Sedvanlig städdag på våren genomfördes 12 april 2025 med sedvanliga aktiviteter och korvgrillning.

**Föreningens TV och internet-utbud**
Föreningen har avtal med Tele2/Comhem, vilket innebär att kostnaden för deras basutbud ingår i lägenhetsavgiften. Under föregående år har Tele2/Comhems TV-utbud uppgraderats från den ”analoga” formen till den ”digitala” överföringsformen vilket har inneburit högre bildkvalitet.
Via Tele2/Comhem kan man både ansluta sig till telefon och internet.
Därutöver har föreningen ett eget installerat fibernät som via SEOMs stadsnät möjliggör anslutning till många andra internetleverantörer på marknaden.

**Underhållsplan**
Styrelsen har under året genomfört obligatorisk besiktning av mark och fastigheter och uppdaterat underhållsplanen i april 2025.

**Förväntad framtida utveckling**
Föreningens lån är f.n. fördelade på löptider med varierande längd och fast räntesats. Eftersom räntekostnaden är en stor utgift följer styrelsen ränteutvecklingen på kvartalsbasis.

**Framtida projekt**
På några års längre sikt finns frågan om att investera i solceller. Vi avvaktar tills prisbilden och effektiviteten blir bättre än idag

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

## Upplysning vid förlust

Finansiering av framtida ekonomiska åtaganden.
Föreningen redovisar ett underskott om 418 tkr för 2025. Föreningens bokslut är upprättat enligt BFNAR 2012:1 (K3) vilket generellt sett medför högre avskrivningar än motsvarande bokslut upprättat enligt BFNAR 2016:1 (K2). Om årets avskrivningar omräknas till en rak avskrivning över 100 år skulle årets överskott uppgå till 320 tkr. Som framgår av kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 1 818 tkr.
Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk för att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter och hyror eller genom upptagande av nya banklån.

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

### *Förändringar i eget kapital*

| | *Medlems -insatser* | *Reservfond* | *Fond för yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* | *Summa* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp vid årets ingång** | 27 597 000 | 6 319 349 | 18 952 847 | 5 765 398 | -50 032 | 58 584 562 |
| Omklassificering | 1 797 000 | -1 797 000 | | | | |
| *Resultatdisposition enligt föreningsstämman* | | | | | | |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | 314 896 | -314 896 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -50 032 | 50 032 | |
| Årets resultat | | | | | -418 401 | -418 402 |
| **Belopp vid årets utgång** | **29 394 000** | **4 522 349** | **19 267 743** | **5 400 470** | **-418 401** | **58 166 160** |

## Resultatdisposition

| | *Belopp i kr* |
|---|---|
| ***Förslag till resultatdisposition*** | |
| Balanserat resultat | 5 400 470 |
| Årets resultat | -418 402 |
| Totalt | **4 982 068** |
| Avsättning till yttre fond | 813 000 |
| Uttag ur yttre fond | -543 477 |
| Balanseras i ny räkning | 4 712 545 |
| Summa | **4 982 068** |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| ***Rörelseintäkter*** | | | |
| Nettoomsättning | *2* | 9 972 278 | 9 893 234 |
| Övriga rörelseintäkter | | 58 696 | 45 929 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 10 030 974 | 9 939 163 |
| ***Rörelsekostnader*** | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | *3* | -5 331 517 | -5 670 509 |
| Övriga externa kostnader | *4* | -50 248 | -44 893 |
| Personalkostnader och arvoden | *5* | -237 045 | -227 753 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 601 819 | -1 863 682 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -8 220 629 | -7 806 837 |
| **Rörelseresultat** | | 1 810 345 | 2 132 326 |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 32 902 | 70 419 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 261 648 | -2 252 777 |
| **Summa finansiella poster** | | -2 228 746 | -2 182 358 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -418 401 | -50 032 |
| **Resultat före skatt** | | -418 401 | -50 032 |
| **Årets resultat** | | **-418 401** | **-50 032** |

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *6* | 127 709 544 | 129 266 147 |
| Inventarier, maskiner och installationer | *7* | 0 | 1 045 216 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 127 709 544 | 130 311 363 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 127 709 544 | 130 311 363 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 1 098 | 739 |
| Övriga fordringar | *8* | 5 280 632 | 5 384 153 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 144 868 | 182 739 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 426 598 | 5 567 631 |
| ***Kassa och bank*** | *9* | | |
| Kassa och bank | | 48 700 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 48 700 | 0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 5 475 298 | 5 567 631 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 133 184 842 | 135 878 994 |

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 394 000 | 29 394 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 19 267 743 | 18 952 847 |
| Övriga fonder | | 4 522 349 | 4 522 349 |
| Summa bundet eget kapital | | 53 184 092 | 52 869 196 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 5 400 470 | 5 765 398 |
| Årets resultat | | -418 401 | -50 032 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 982 069 | 5 715 366 |
| **Summa eget kapital** | | 58 166 161 | 58 584 562 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | *10* | 71 183 888 | 40 200 545 |
| Summa långfristiga skulder | | 71 183 888 | 40 200 545 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | *10* | 1 938 402 | 34 860 147 |
| Leverantörsskulder | | 282 122 | 506 808 |
| Skatteskulder | | 11 662 | 22 390 |
| Övriga skulder | | 19 481 | 24 396 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 583 126 | 1 680 146 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 834 793 | 37 093 887 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 133 184 842 | 135 878 994 |

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

# Kassaflödesanalys

| *Belopp i kr* | *2025-01-01-2025-12-31* | *2024-01-01-2024-12-31* |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 1 810 345 | 2 132 325 |
| Avskrivningar | 2 601 819 | 1 863 682 |
| Erlagd ränta och ränteintäkter | -2 228 746 | -2 182 357 |
| | 2 183 418 | 1 813 650 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **2 183 418** | **1 813 650** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar | -359 | -739 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar | -27 603 | -68 247 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | -224 686 | 29 688 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder | -112 664 | 64 699 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 818 106** | **1 839 051** |
| **Investeringsverksamheten** | | **0** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av låneskulder | -1 938 402 | -907 624 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-1 938 402** | **-907 624** |
| **Årets kassaflöde** | **-120 296** | **931 427** |
| **Likvida medel vid årets början** | **5 370 437** | **4 439 010** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **5 250 141** | **5 370 437** |

Likvida medel inkluderar avräkningskonto hos Fastighetsägarna som i balansräkningen klassificeras som en övrig fordran, se not 8

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ( K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar.
Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte.
På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.
Den förändrade redovisningsprincipen innebär att årets kostnad för avskrivningar har ökat med 738 tkr.

Föreningens verksamhet består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen och är därför att betrakta som privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, s.k. äkta bostadsrättsförening.

### Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumelerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

| *Anläggningstillgångar* | *% per år* |
|---|---|
| Stomme & grund | 0,63% |
| Stamledningar värme | 1,25% |
| Stamledningar VA | 2% |
| Fasader | 2,5% |
| Fönster | 2,5% |
| Yttertak | 1,67% |
| El | 2% |
| Balkonger | 2% |
| Ventilation | 5% |
| Hiss | 5% |
| Styr & övervakning | 4% |

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknats inflyta. Likvida placeringar värderastill det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

## Not 2 Nettoomsättning

| | *2025* | *2024* |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 9 039 888 | 9 039 888 |
| Hyror | 503 841 | 462 534 |
| El | 398 949 | 377 162 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 14 626 | 12 777 |
| Avgift för andrahandsuthyrning | 14 974 | 873 |
| **Summa** | **9 972 278** | **9 893 234** |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | *2025* | *2024* |
|---|---|---|
| **Drift** | | |
| Fastighetsskötsel | 261 611 | 196 172 |
| Städning | 172 534 | 197 280 |
| Städning utöver avtal | 15 681 | 82 943 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 81 756 | 71 186 |
| Trädgårdsskötsel | 356 444 | 353 849 |
| Snöröjning | 19 409 | 88 728 |
| Reparationer | 494 756 | 418 378 |
| El | 815 336 | 849 796 |
| Uppvärmning | 639 310 | 779 575 |
| Vatten | 573 871 | 442 599 |
| Sophämtning | 248 999 | 230 401 |
| Försäkringspremie | 264 632 | 180 224 |
| Självrisk | 29 400 | 0 |
| Fastighetsavgift bostäder | 248 256 | 234 720 |
| Övriga fastighetskostnader | 44 518 | 47 982 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 115 890 | 120 981 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 312 679 | 294 675 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 21 689 | 7 488 |
| Panter och överlåtelser | 16 538 | 21 488 |
| Förvaltningsarvode teknik | 12 068 | 0 |
| Teknisk förvaltning utöver avtal | 22 500 | 0 |
| Juridiska åtgärder | 4 504 | 82 273 |
| Övriga externa tjänster | 15 659 | 4 667 |
| | 4 788 040 | 4 705 405 |
| **Underhåll** | | |
| Gemensamma utrymmen | 114 075 | 182 386 |
| Värme | 0 | 490 354 |
| Hissar | 71 250 | 0 |
| Stamspolning | 0 | 97 625 |
| Tak | 0 | 194 739 |
| Övrigt | 358 152 | 0 |
| | 543 477 | 965 104 |
| **Totalsumma drift- och fastighetskostnader** | **5 331 517** | **5 670 509** |

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | *2025* | *2024* |
|---|---|---|
| Porto / Telefon | 14 748 | 5 143 |
| Lokalhyra | 3 000 | 1 000 |
| Konsultarvode | 0 | 10 000 |
| Revisionarvode | 32 500 | 28 750 |
| **Summa** | **50 248** | **44 893** |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

| *Löner, arvoden och sociala kostnader* | *2025* | *2024* |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | 200 298 | 190 780 |
| Övrigt arvode styrelse | 4 000 | 0 |
| Sociala kostnader | 32 747 | 36 973 |
| **Summa** | **237 045** | **227 753** |

Föreningen har ingen fast anställd personal.

## Not 6 Byggnader och mark

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 157 416 918 | 153 895 666 |
| -Ombyggnad | 0 | 3 521 252 |
| Omklassificering * | 2 748 647 | 0 |
| -Mark | 5 600 000 | 5 600 000 |
| | 165 765 565 | 163 016 918 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -33 750 771 | -32 085 026 |
| Omklassificering * | -1 703 431 | 0 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -2 601 819 | -1 665 745 |
| | -38 056 021 | -33 750 771 |
| | | |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **127 709 544** | **129 266 147** |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Byggnader | 154 000 000 | 154 000 000 |
| Mark | 73 000 000 | 73 000 000 |
| | 227 000 000 | 227 000 000 |
| | | |
| Bostäder | 227 000 000 | 227 000 000 |
| Lokaler | 0 | 0 |
| | 227 000 000 | 227 000 000 |

* Omklassificering enligt K3. Differans mot föregående års ackumulerade anskaffningsvärde vid årets början om 2 748 647 kr samt ackumulerade avskrivningar vid årets början om 1 703 431 kr
avser installationer och omklassificerats från not.6 och ingår numera i ackumulerade anskaffningsvärden respektive ackumulerade avskrivningar för byggnader.

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 2 995 605 | 2 995 605 |
| Omklassificering * | -2 748 647 | 0 |
| | 246 958 | 2 995 605 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 950 389 | -1 752 452 |
| Omklassificering * | 1 703 431 | 0 |
| -Årets avskrivning enligt plan | 0 | -197 937 |
| | -246 958 | -1 950 389 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **0** | **1 045 216** |

* Omklassificering enligt K3. Det ackumulerade anskaffningsvärdet vid årets början om 2 748 647 kr samt ackumulerade avskrivningar vid årets början om 1 703 431 kr
avseende installationer har omklassificerats till not.6 och ingår numera i ackumulerade anskaffningsvärden respektive ackumulerade avskrivningar för byggnader.

## Not 8 Övriga fordringar

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Skattekonto | 38 194 | 4 082 |
| Skattefordran | 40 997 | 0 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service | 5 201 441 | 5 370 436 |
| Momsfordran | 0 | 9 635 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **5 280 632** | **5 384 153** |

## Not 9 Kassa och bank

| | *2025* | *2024* |
|---|---|---|
| Affärskonto SHB | 44 700 | 0 |
| Sparkonto | 4 000 | 0 |
| **Summa** | **48 700** | **0** |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| *Långivare* | *Villkors-ändringsdag* | *Ränta* | *Skuldbelopp 2025-12-31* | *Amortering 2025* | *Skuldbelopp 2024-12-31* |
|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 2026-04-16 | 2,07% | 17 156 652 | -650 000 | 17 806 652 |
| SBAB | 2027-11-17 | 4,22% | 8 361 203 | 0 | 8 361 203 |
| SBAB | 2026-03-17 | 3,83% | 16 377 978 | -396 127 | 16 774 105 |
| Stadshypotek | 2028-12-01 | 2,83% | 15 795 871 | -500 000 | 16 295 871 |
| SBAB | 2026-09-25 | 1,01% | 15 430 586 | -392 275 | 15 822 861 |
| | | | **73 122 290** | **-1 938 402** | **75 060 692** |

| | |
|---|---|
| Varav långfristig del | 71 183 888 |
| Varav kortfristig del | 1 938 402 |

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Not 11 Ställda säkerheter

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar* | | |
| Fastighetsinteckningar | 130 630 640 | 90 404 640 |
| **Summa ställda säkerheter** | **130 630 640** | **90 404 640** |

## Not 12 Eventualförpliktelser

| | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| **Summa eventualförpliktelser** | | |

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-16 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Freddie Lundqvist
Styrelseordförande

Jan-Olof Larsson
Vice ordförande

Alexander Lund
Ledamot

Elizabeth Hjelm
Ledamot

Anders Skjöldebrand
Ledamot

Rolf Olsson
Ledamot

Lovisa Roloff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats och har undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
20.04.2026 12:32

**SENT BY OWNER:**
Svetlana Beliaeva · 20.04.2026 11:08

**DOCUMENT ID:**
B1YZ6wQabg

**ENVELOPE ID:**
r1d-6DQpWg-B1YZ6wQabg

**DOCUMENT NAME:**
Årsredovisning 2025 BRF Taljan slutlig.pdf
22 pages

**SHA-512:**
df4f49f4a0b72f30f3fb0e15b51a1b90003270e66c35b41
dd68a23f425bf9ea8bd7bdf3677d1d041ee6755c5bb0d0
1040ca5f43eca58cf0b0e4e895d0d9c6b64

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **LOVISA ROLOFF** | **Signed** | **20.04.2026 11:26** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1970/04/11)** |
| roloff.lovisa@gmail.com | Authenticated | 20.04.2026 11:25 | Low | IP: 178.174.225.202 |
| **Anders Fredrik Vilhelm Skjöldebrand** | **Signed** | **20.04.2026 11:32** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1943/05/29)** |
| anders.skjoldebrand@gmail.com | Authenticated | 20.04.2026 11:31 | Low | IP: 31.208.184.168 |
| **ALEXANDER PER HENRIC LUND** | **Signed** | **20.04.2026 11:32** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1992/11/03)** |
| alelund92@gmail.com | Authenticated | 20.04.2026 11:28 | Low | IP: 83.249.61.1 |
| **ELIZABETH HJELM** | **Signed** | **20.04.2026 11:34** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1951/06/22)** |
| hjelmelizabeth@gmail.com | Authenticated | 20.04.2026 11:30 | Low | IP: 85.230.172.10 |
| **Jan-Olof Larsson** | **Signed** | **20.04.2026 11:39** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1951/11/07)** |
| larssonola1951@gmail.com | Authenticated | 20.04.2026 11:39 | Low | IP: 94.234.95.21 |
| **Rolf Harry Olsson** | **Signed** | **20.04.2026 11:43** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1947/01/01)** |
| rolf.olsson@bahnhof.se | Authenticated | 20.04.2026 11:37 | Low | IP: 94.234.75.244 |
| **Freddie Lundqvist** | **Signed** | **20.04.2026 12:22** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1958/10/19)** |
| freddie_113@hotmail.com | Authenticated | 20.04.2026 11:31 | Low | IP: 83.185.33.208 |
| **Mats Stefan Ekman** | **Signed** | **20.04.2026 12:32** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1964/05/13)** |
| matz.ekman@lr-revision.se | Authenticated | 20.04.2026 12:00 | Low | IP: 185.176.246.66 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Taljan
org.nr 716421-2040

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2025

Enligt min 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.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa verksamheter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

### *Övrig upplysning*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 utförts av en annan revisor (okvalificerad) som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 än 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Ärendereferens: 3436117

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

## 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 Bostadsrättsföreningen Taljan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- 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.

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 grundar 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.

Kungsängen 20 april 2026

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Ärendereferens: 3436117

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.