

Brf Tallen 21



Årsredovisning

Räkenskapsåret

2025

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallen 21 i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025.

Inledning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning.

Huvudbyggnaden uppfördes år 1887-88 på fri grund (fastighet). På samma tomt byggdes även ett mindre gårdshus i ett plan.

Fastigheten Tallen 21 byggnadsminnesförklarades 1980 och förvaltas enligt gällande skyddsföreskrifter.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 21 april 1980 och föreningens senaste gällande ekonomiska plan upprättades den 14 december 1991. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, privatbostadsföretag.

Föreningens nu gällande stadgar fastställdes vid extrastämman den 14 november 2024.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning (ledamöter valda av föreningsstämman 2025-04-14)

Jan Siegbahn, ordförande tillika ekonomiansvarig

Elias Burell, drift- och underhållsansvarig

Nathalia Edenmont

Elis Olsson, vice ordförande

Ravinder Sehgal,

Birgitta Evaldt, suppleant och biträdande drift- och underhållsansvarig

Johan Mattison, suppleant

Revisor och revisorssuppleant:

Ordinarie revisor: Tommy Mårtensson (fd auktoriserad revisor)

Revisorssuppleant: Carl Hamilton

Firmatecknare

Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats av Jan Siegbahn, Birgitta Evaldt, Elis Olsson och Elias Burell, minst två i förening.

Föreningens sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april. Extrastämma hölls den 23 september.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens arvodering

I enlighet med föreningsstämmans beslut har inga styrelsearvoden delats ut. Däremot har ekonomiförvaltaren Jan Siegbahn erhållit ett arvode på 9 000 kr för den ekonomiska förvaltningen under första halvåret 2025.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen upplåter 12 bostadsrätter varav 11 lägenheter och en lokal/förrådshus (gårdshuset).

Inga lägenhetsöverlåtelser har gjorts under verksamhetsåret. Däremot har de gemensamma ägarna till de bägge bostadsrätterna på bottenvåningen (nr 1001 och nr 1002) byggt ihop lägenheterna i syfte att skapa en enda bostadsrättslägenhet.

Fastighetsförsäkringen

Brandkontoret är föreningens försäkringsbolag, där föreningen är delägare såsom fastighetsägare sedan 1888 med en "Allframtidsförsäkring" gällande brandförsäkring. Som delägare erhåller föreningen årligen vinstutdelning från Brandkontoret på runt 5 000 kr.

Drift- och underhåll

Den dominerande underhållskostnaden under året orsakades av den omfattande vattenskadad pga läckage i stam nr 4, vilket drabbade lägenheterna från bottenvåningen till andra våningen.

Föreningen beslöt därvid att istället för att relina/laga den skadade delen av stammen byta ut densamma i sin helhet, en investeringskostnad på 120 000 kr. Den återstående kostnaden för vattenskadad och inkluderande återställningsarbeten blev ca 188 000 kr, efter försäkringsersättning på ca 34 000 kr (erhållen i april 2026).

Övriga underhållsarbeten på totalt ca 80 000 kr, tillsammans med kostnaden för rökkanalsunderhåll i en lägenhet på ca 40 000 kr, samt kostnader för energieffektiviseringar på ca 91 000 kr, medförde att underhållskostnaderna sammantaget blev ca 399 000 kr, mot budgeterat 370 000 kr.

Vindsexploateringen

Föreningsstämman 2024 beslutade att uppdraga åt styrelsen att bygga om och inreda ateljetrymmet på 35 kvm till "god uthyrningsstandard". Med anledning av takrenoveringens omfattning, och efter beslut i en extrastämma, har ombyggnaden skjutits upp.

Takrenoveringen

En omfattande takrenovering har gjorts under året innebärande att taket ovanför ateljen samt gårdshustaket helt har ersatts, och att alla tak lagats/tätats samt målats om. En sista strykning är inplanerad till senvåren 2026. Nettokostnad för detta projekt efter beräknat antikvariskt bidrag på ca 100 000 kr är 1,2 mkr, vilken har aktiverats med en avskrivningstid på 40 år.

Det som återstår att göra i takrenoveringshänseende är att bygga ett undertak inklusive isolering på gårdshuset.

Energieffektivisering

Föreningen har av Länsstyrelsen 2022 beviljats bidrag för energibesparande åtgärder på 387 500 kr. Bidraget är tänkt att finansiera 50 % av totala kostnader på 775 000 kr. Förskott på detta bidrag, med halva beviljade beloppet 193 750 kr, betalades ut samma år. Föreningen har under året utfört energibesparande åtgärder för 91 tkr, varav merparten (66 000 kr) gått till isolering av vinden. Planerna på att installera luftvärmepumpar i fastigheten och lägenheterna fortskrider.

Trapphissprojektet

Ett förslag till installation av en trapphiss antogs av en extra föreningsstämman 2024. Trapphissen havarnas skulle till övervägande del finansieras (beräknad kostnad ca 600 000 kr) av ett kommunalt bostadsanpassningsbidrag. Länsstyrelsen hade vidare gett tillstånd till en sådan installation efter att en antikvarisk konsekvensanalys upprättats. Emellertid hävdade några medlemmar att beslutet hade behövt tas med kvalificerad majoritet, och stämde därefter föreningen med yrkandet att beslutet på extrastämman måtte upphävas. Föreningsstyrelsen beslöt att bestrida kärandes yrkande samt att anlita Delta Advokatbyrå att företräda föreningen i kommande rättsprocess. Installation av en enkel trapphiss innebar enligt styrelsens mening inte en så väsentlig förändring av huset som kunde förminska någon bostadsrättsinnehavares rättigheter, varför beslutet borde kunna fattas av föreningsstämman med enkel majoritet.

Efter 1,5 års förhandlingar i tingsrätten och ett par misslyckade medlingsförslag tilldömde dock tingsrätten i september kärandesidan målet. En i denna fråga oenig styrelse beslöt sedan att inte överklaga domen. Konsekvensen av domen blev att trapphissprojektet pausades och att föreningen fick betala både sina och motpartens rättegångskostnader. Tack vare ersättning från föreningens rättsskyddsförsäkring stannade totalkostnaden för föreningen på 110 tkr.

Förvaltning

Föreningen har sedan oktober 2024 avtal med Delagott AB om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel på avrop inklusive jour, samt städning. Snöskottning från tak hanteras av WM-Tak. Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har hanterats av Jan Siegbahn, under första halvåret som extern konsult och därefter som av styrelsen utsedd ekonomiansvarig. SBC anlitas sedan oktober 2025 för debitering av medlemsavgifter.

Ekonomi samt nyckeltal

Årsavgiften höjdes med 10% för 2025, vilket är samma höjning som gjordes för 2024.

Föreningen upptog ett lån på SEB om 1,6 mkr för att finansiera takrenoveringen, varvid ytterligare pantbrev togs ut om 600 tkr till en kostnad av 13 000 kr. Totalt med det tidigare lånet på 1 mkr uppgår låneskulden till SEB till 2,6 mkr.

Styrelsen upprättar årligen budget samt likviditetsbudget som presenteras på föreningsstämman.

Föreningen har varken inre eller yttre underhållsfond. Ej heller finns något sparande annat än bankmedel på transaktionskontot. Eventuella större underhållsåtgärder och investeringar, som inte kan finansieras inom den årliga budgeten, finansieras med banklån.

Styrelsen debiterar maximalt tillåtet belopp enligt §9 i stadgarna för såväl pant- som överlåtelseavgifter och avgift för andrahandsupplåtelse.

	Nyckeltal 2025		Anmärkning
1.	Årsavgift per kvm	504 kr	678 000/1 344
2.	Skuldsättning per kvm totalyta	1 935 kr	2 600 000/1 344
3.	Sparande per kvm	-35 kr	(-295 000+87 000+161 000)/1 344
4.	Räntekänslighet	1,6 kr/kvm/mån	2 600 000/678 000
5.	Energikostnad per kvm		Värmen sköts och bekostas av bostadsrättshavarna
6.	Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	99%	678 000/684 000

	Bostadsrättsyta	1 344 kvm	Avskrivningar 2025 87 000 kr
	Årsavgifter 2025	678 000 kr	Kostnadsfört planerat underhåll 161 000 kr
	Lån 2025-12-31	2 600 000 kr	2025 års resultat -295 000 kr

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den 2024 års ansamlade förlusten på 443 731 kr, tillsammans med 2025 års förlust på 294 990 kr, totalt 738 721 kr, balanseras i ny räkning.

	Inbetalda insatser	Ansamlad förlust	Årets resultat
Eget Kapital			
<i>Ingående balans</i>	<i>909 000</i>	<i>-485 694</i>	<i>+41 963</i>
Resultatdisposition enligt stämman 2025		+41 963	-41 963
Senaste årets resultat			-294 990
<i>Utgående balans</i>	<i>909 000</i>	<i>-443 731</i>	<i>-294 990</i>

RESULATRÄKNING	2025	2024
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	678 320	616 800
Övriga rörelseintäkter	5 450	23 321
Summa rörelseintäkter	683 770	640 121
Rörelsekostnader	(Not 1)	
Drift och fastighetsskötsel	-44 137	-78 292
Reparationer och underhåll	-407 949	-61 922
Taxebundna kostnader	-93 792	-132 214
Övriga driftskostnader	-76 768	-73 907
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-198	-141 381
768		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-87	-54 000
000		
Summa rörelsekostnader	-908 414	-541 716
Rörelseresultat	-224 644	98 405
Finansiella poster		
Räntekostnader	-70 346	-56 442
Summa finansiella poster	-70 346	-56 442
Årets resultat	-294 990	41 963

KASSAFLÖDESANALYS	2025	2024
Likvida medel vid årets början	316 406	153 330
Årets resultat	-294 990	41 963
Årets avskrivningar	87 000	54 000
Årets investeringar	-1 320 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-86 220	-59 019
Ökning av kortfristiga skulder	72 180	126 132
Upptagna lån	1 600 000	0
Likvida medel vid årets slut	374 376	316 406

Årets kassaflöde

57 970 163 076

BALANSRÄKNING	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar (Not 2)		
Byggnader och mark	2 647 050	667 500
Markanläggningar	44 000	790 550
	2 691 050	1 458 050
Finansiella anläggningstillgångar		
Insats Bostadsrätterna	1 100	1 100
Summa finansiella tillgångar	1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar	2 692 150	1 459 150
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Skattefordran	8 218	10 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (Not 3)	150 644	61 692
	158 862	72 642
Kassa och bank	374 376	316 406
Summa omsättningstillgångar	533 238	389 048
SUMMA TILLGÅNGAR	3 225 388	1 848 198

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Inbetalda insatser	909 000	909 000
	909 000	909 000
<u>Fritt eget kapital</u>		
Ansamlad förlust	-443 731	-485 694
Årets resultat	-294 990	41 963
	-738 721	-443 731
Summa eget kapital	170 279	465 269
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Skuld till kreditinstitut (Not 4)	2 600 000	1 000 000
Skuld till länsstyrelsen	193 750	193 750
Leverantörsskulder	249 774	112 114
Upplupna kostnader o förutbet intäkter (Not 5)	11 585	77 065
Summa kortfristiga skulder	3 055 109	1 382 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 225 388	1 848 198

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och K2 Redovisning i mindre företag 2016:16. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till sina anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

		2025	2024
Byggnad 1980	200 år	0,5 %	0,5 %
Stamrening 2004	40 år	2,5 %	2,5 %
Stambyte 2025	40 år	2,5 %	-
Gårdsrening 2005	25 år	4,0 %	4,0 %
Takrening 2025	40 år	2,5 %	-

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisad inkomstskatt innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års skatter. Skatteskuld/-fordringar värderas till vad som beräknas erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Not 1 Rörelsens kostnader	2025	2024
Drift & Fastighetsskötsel		
Gårdsskötsel	3 611	3 089
Städning	31 165	37 481
Sotning	0	22 848
Snöröjning	5 061	5 061
Grovsoppröjning	4 300	9 813
	44 137	78 292
Reparationer och underhåll		
Planerat underhåll	30 250	0
Besiktningar	9 540	10 575
Rökkanaler	39 844	0
Vattenskada	187 696	0
Energieffektiviseringar	91 081	0
Löpande underhåll	49 538	51 347
	407 949	61 922
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	14 491	23 362
VA kostnader	41 523	67 885
Sophämtning	37 778	40 967
	93 792	132 214
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	38 270	35 939
Fastighetsskatt	17 930	17 500
Kabel-TV	20 568	20 468
	76 768	73 907
Övriga förvaltningskostnader		
Fastighetsförvaltning	21 503	8 694
Främmande tjänster, arvoden	0	63 863
Bankkostnader	15 431	2 158
Förbrukningsinventarier	709	4 200
Förbrukningsmaterial	2 218	7 958
Serviceavgift Bostadsrätterna	4 240	4 240
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Styrelsearvoden, ekon förvaltning	19 298	32 477
Intern representation	1 957	0
Rättegångskostnader	110 296	0
Kontorsmaterial	9 816	3 691
Övriga kostnader	800	1 600
	198 768	141 381
Totalt rörelsens kostnader	855 869	470 216
Not 2 Byggnader och markanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början, byggnader	2 440 000	2 440 000
Vid årets början, markanläggningar	270 000	270 000
Årets investeringar i byggnader	1 320 000	0
Utgående anskaffningsvärden	4 030 000	2 710 000

Akkumulerade avskrivningar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde för byggnader	1 036 750	993 550
Ingående värde för markanläggningar	215 200	204 400
Årets avskrivningar för byggnader	76 200	43 200
Årets avskrivningar för markanläggningar	10 800	10 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 338 950	1 251 950

Restvärde vid årets slut **2 691 050** **1 458 050**

Taxeringsvärde	2025	2024
Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	55 000 000
	70 000 000	73 200 000

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkringspremie jan-april	12 000	12 000
Diverse fordringar	4 609	49 692
	16 609	61 692

Not 4 Långivare	Belopp	Räntevillkor	Förfaller	Amortering
SEB Bolån nr 35185631	1 000 000	3 månader, 3,51 %	2026-12-28	0
SEB Bolån nr 49371780	1 600 000	3 månader, 3,62 %	2026-05-28	0

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revision	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter	-	23 490
Övriga interimsskulder	1 585	43 575
	11 585	77 065

Not 6 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		
totalt uttagna	2 600 000	1 000 000
Varav ställda som säkerhet för lån	2 600 000	1 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Väsentliga händelser efter verksamhetsåret 2025

Inga sådana händelser finns att rapportera

Stockholm 2026-05-18

Jan Siegbahn, ordförande

Elias Burell

Nathalia Edenmont

Elis Olsson

Ravinder Sehgal

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2026-05-

Tommy Mårtensson, revisor