



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 134 kr/kvm	 Investeringsbehov 167 kr/kvm	 Skuldsättning 2 352 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 267 kr/kvm	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 916 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Tallen i Märsta

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
134 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet har ökat från 34 kr/kvm år 2022 till 130kr/kvm. styrelsens uppfattning är att sparandet ligger på en mer lämplig nivå, men har för avsikt att fortsätta arbetet med att öka sparandet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
167 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Investeringsbehovet är baserat på den 50 åriga investerings- och underhållsplan som styrelsen jobbar efter. Eftersom byggbranschen varit väldigt volatil de senaste åren, har styrelsen under 2025 startat ett projekt för att se över planen och kommer revidera den om behov finns.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 352 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning är låg.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
267 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Det har varit stora höjningar på fjärrvärme, som är föreningens enskild största utgift. För att minska energiåtgången har styrelsen startat ett projekt för injustering av värmesystemet, samt byte av bland annat termostater. Projektet blev klart under 2025. Energianvändningen har minskat.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL

12

Årsavgift
916 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningens årsavgift är låg, i jämförelse med kringliggande bostadsrättsföreningar. Styrelsens uppfattning är på en lagom nivå för att både täcka dagens behov samt för att ha utrymme till framtida behov. Däremot fortsätter styrelsen bevaka vad som är rätt nivå, med tanke på de konstanta ökningarna av taxebundna avgifter.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tallen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VALSTA 3:10	1969-01-01	1969
VALSTA 3:12	1969-01-01	1969
VALSTA 3:13	1969-01-01	1969
VALSTA 3:14	1969-01-01	1969
VALSTA 3:15	1969-01-01	1968
VALSTA 3:16	1969-01-01	1968
VALSTA 3:9	1969-01-01	1969

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lokaler (hyresrätt)	1 942
70	förråd	738
406	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 695
2	lägenheter (hyresrätt)	163
162	garageplatser	1 921
323	p-platser varav 36 besöksparkering	2 162
Totalt 1 007 objekt		38 621

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 1 rok, 63 st 2 rok, 129 st 3 rok, 177 st 4 rok, 1 st 4.5 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kim Marttinen	Ordförande	2026-03-09	
Laszlo Lehel Szöcs	Ordförande	2025-06-03	2026-03-09
Bengt Andersson	Ledamot	2019-05-27	2025-10-15
Yvonne Danielsson	Ledamot	2023-06-08	
Kim Marttinen	Ledamot	2023-06-08	2026-03-09
Jeanette Levin	Ledamot	2025-10-15	
Magnus Granhagen	Ledamot	2018-12-24	
Deniela Dzinic	Ledamot	2023-06-08	
Salim Georgos	Ledamot	2025-06-03	
Aqeel Ur Rehman	Suppleant	2025-06-03	
George Abudaff	Suppleant	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Deniela Dzinic, Yvonne Danielsson, Magnus Granhagen, George Abudaf och Aqeel Ur Rehman.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Granhagen, Deniela Dzinic, Yvonne Danielsson och Salim Georgos.

Revisorer har varit: Susanne Borg Raitio vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sirpa Kurvinen och Hisham Mohamed Haleel, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 89 röstberättigade medlemmar, varav 27 genom fullmakt.

Extra stämma höll 2026-03-03 där stämman beslutade att entlediga tidigare ordförande Laszlo Lehel Szöcs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Genomsnittligt underhålls- och investeringsbehov uppgår till 167 kr/ m² / år.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-10.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll och investeringar 2025

- Injustering av värme samt byte av radiatorventiler samt termostater i lägenheterna samt i övriga gemensamma utrymmen.

Andra väsentliga händelser

- Bytt förvaltare från KarolinaP till Ternova
- Genomfört cykelrensning på samtliga gårdar för att förbättra ordning och framkomlighet
- Anordnat julkryssning för att främja gemenskap och trivsel bland medlemmarna
- Anordnat TallenMingel för att främja gemenskap och trivsel bland medlemmarna
- Kontinuerligt arbetat med trygghet i källargångarna genom genomsökningar med specialhundar
- Flyttat grovsopscontainern till inomhusplacering för bättre ordning
- Avskaffat bostadsrättstillägget, vilket sparar kostnader för föreningen
- Portnummer belysning utbytt
- Aktivt jobbat med skulder som medlemmar har till föreningen
- Uppdaterat riktlinjer för uteplatser
- Gått vidare med reklamationer till SBS efter garagerenoveringen
- Fortsatt arbete med olovlig andrahands uthyrningar
- Renoverat utemöblerna
- Bytt ramarna i Baldershage
- Krav på p-skiva på samtliga 30 minuters parkeringa i området
- Ändrat tiden på samtliga handikappsparkeringar från 30 minuter till 3 timmar med p-skiva

Övrigt

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört ett flertal åtgärder och aktiviteter för att förbättra boendemiljön, stärka tryggheten och effektivisera förvaltningen.

Bland annat har en cykelrensning genomfört på samtliga gårdar för att förbättra ordning och framkomlighet. För att främja gemenskapet anordnades en julkryssning för medlemmarna i december och TallenMingel har fortsatt under 2025 som ett alternativ till traditionella informationsmöten. Dessa tillfällen ger boenden möjlighet att träffa varandra samt styrelsen för dialog, frågor och information.

Föreningen har sett över avfallshanteringen genom att ta bort grovsopscontainern vid Balder och Iduns miljöhus och ersätta den med en grovsopscontainer placerad inomhus, vilket bidrar till bättre ordning. Under året har även ett byte av förvaltare genomförts, från KarolinaP till Ternova. Vidare har bostadsrättstillägget avskaffats, vilket innebär kostnadsbesparingar för föreningen.

Styrelsen har haft 16 protokollförda sammanträden under året.

Som en del av föreningens trygghetsarbete har kontinuerliga genomsökningar av källargångarna genomförts med specialhundar för att öka tryggheten i området.

Projektet för injustering av värmesystemet har pågått under i princip hela året. I samband med detta har samtliga radiatorventiler och termostater i lägenheterna samt gemensamma utrymmen bytts ut, liksom stamventiler, kikventiler och avstängningsventiler.

Garagerenoveringsprojektet har fortsatt med åtgärder av de delar som föreningen har reklamerat, bland annat linjemålning och tätskiktet på båda garagen.

Avslutningsvis har Brf Tallen och det arbete som bedrivs i föreningen under året uppmärksammades i nationella medier, bland annat för det samarbete som föreningen har med en specialhundpatrull.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Injustering av värme i samtliga lägenheter samt gemensamma utrymmen
2024	Byte av stamventiler, avstängningsventiler och kikventiler
2024	Injustering av värme samt byte av radiatorventiler samt termostater
2024	Tvätt av fasader
2024	Uppgradering av Tallens internet till 10 Gbps
2024	Renovering av kulvert mellan Idungatan 21 och 43
2023	Installation av tallbelysning
2023	Installation av IMD för el
2023	Renovering av expeditionen
2022	Bytt låscylindrar till samtliga tekniska utrymmen
2022	Renoverat Baldergatans garage
2021	Installerat elektroniskt passersystem till källare på Idungatan 4-12
2021	Installerat solceller
2021	Renoverat Idungatans garage
2021	Upprustning av lekplatser
2021	Byte av låssystem till vissa utrymmen
2020	Installerat elektroniskt passersystem i drop-in samt grovtvättstuga
2020	Upprustning av lekplatser
2020	Utbyte av armaturer i samtliga entréer
2020	Utbyte av samtliga pollare
2020	Utbyte av undercentraler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Under 2026 planeras stamspolning och stamfilmning.

Under 2026/2027 postboxar

Under 2027 planeras en OVK (Obligatoriskt Ventilationskontroll)

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 531 och under året har det tillkommit 34 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 532.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	134	143	84	34	77
Skuldsättning, kr/kvm	2 352	2 436	2 472	2 421	1 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 705	2 746	2 786	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	267	279	247	267	217
Årsavgifter, kr/kvm	916	846	792	685	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	856	855	802	773	754
Nettoomsättning, tkr	31 033	28 650	26 483	25 784	23 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 221	2 746	892	-520	1 325
Soliditet, %	30	31	30	28	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, engångsutrangeringar i samband med aktivering av garage/värmeprojekt.

Detta beror främst på att föreningen har betalat hela investeringen för värmeinjusteringen från egen kassa. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 134 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 9% avgiftshöjning från 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 109 800	0	0	8 109 800
Upplåtelseavgifter, kr	14 799 400	0	0	14 799 400
Underhållsfond, kr	12 349 762	0	-303 375	12 046 387
S:a bundet eget kapital, kr	35 258 962	0	-303 375	34 955 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 784 625	2 745 711	303 375	9 833 711
Årets resultat, kr	2 745 711	-2 745 711	-2 220 713	-2 220 713
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 530 336	0	-1 917 338	7 612 998
S:a eget kapital, kr	44 789 298	0	-2 220 713	42 568 585

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 303 375 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Föreningen gör ej avsättning till underhållsfonden enligt stadgar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 530 336
Årets resultat, kr	-2 220 713
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	303 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 612 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 612 998

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 032 894	28 649 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 539	310 318
Summa Rörelseintäkter		31 206 433	28 960 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 638 848	-20 549 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 407 736	-1 554 287
Personalkostnader	Not 6	-1 020 804	-1 153 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 923 223	-1 241 480
Övriga rörelsekostnader		-2 847 009	0
Summa Rörelsekostnader		-31 837 621	-24 498 456
Rörelseresultat		-631 188	4 461 774
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 428	7 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 608 954	-1 723 666
Summa Finansiella poster		-1 589 526	-1 716 063
Resultat efter finansiella poster		-2 220 713	2 745 711
Resultat före skatt		-2 220 713	2 745 711
Årets resultat		-2 220 713	2 745 711

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	134 110 554	40 607 786
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	97 448 518
Summa Materiella anläggningstillgångar		134 110 554	138 056 304

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

134 111 054 138 056 804

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		704 144	505 609
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 281 184	2 486 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 217 782	1 390 838
Summa Kortfristiga fordringar		6 203 110	4 382 650

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	483 334	2 694 372
Summa Kassa och bank		483 334	2 694 372

Summa Omsättningstillgångar

6 686 444 7 077 022

Summa Tillgångar

140 797 497 145 133 825

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 909 200	22 909 200
Fond för yttre underhåll	12 046 387	12 349 762
Summa Bundet eget kapital	34 955 587	35 258 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 833 711	6 784 625
Årets resultat	-2 220 713	2 745 711
Summa Fritt eget kapital	7 612 998	9 530 336

Summa Eget kapital

42 568 585 44 789 298

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	48 887 440	77 738 440
Summa Långfristiga skulder		48 887 440	77 738 440

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	36 851 000	9 281 000
Leverantörsskulder		1 567 225	2 704 397
Skatteskulder		113 722	107 422
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 547 397	6 338 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	4 262 128	4 175 066
Summa Kortfristiga skulder		49 341 472	22 606 087

Summa Skulder

98 228 912 100 344 527

Summa Eget kapital och skulder

140 797 497 145 133 825

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-631 188	4 461 774
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 923 223	1 241 480
Utrangering	2 847 009	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 770 232	1 241 480
Erhållen ränta	19 428	7 604
Erlagd ränta	-1 623 916	-1 739 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 534 557	3 971 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	144 033	1 963 653
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-819 653	1 627 168
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-675 620	3 590 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 858 937	7 562 317
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 824 482	-10 263 981
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 824 482	-10 263 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 281 000	-1 281 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 281 000	-1 281 000
Årets kassaflöde	-246 545	-3 982 664
Likvida medel vid årets början	4 952 027	8 934 691
Likvida medel vid årets slut	4 705 482	4 952 027

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	15847 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 600 526	23 922 821
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 221 899	1 827 242
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 218 072	1 068 630
	Hyror bostäder	182 820	174 120
	Hyror lokaler	484 763	493 077
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 722 988	1 740 541
	Hyror förbrukningsbaserad	69 683	62 586
	Hyror informationsöverföring	5 280	154 650
	Hyror övrigt	61 955	51 464
	Övriga primära intäkter	529 068	206 086
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	32 097 054	29 701 217
	Avgiftsbortfall	-189	0
	Hysesbortfall	-108 230	-95 565
	Avsatt till inre fond	-955 741	-955 741
	<i>Summa</i>	-1 064 160	-1 051 306
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 032 894	28 649 911

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler + 8 favoritkanaler

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	129 936
	Övriga sekundära intäkter	173 539	180 382
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	173 539	310 318

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-7 414 486	-4 533 756
	Snö och halk-bekämpning	-66 501	-328 775
	Reparationer	-1 339 005	-1 097 037
	Planerat underhåll	-303 375	-857 898
	Försäkringsskador	-17 497	-595 124
	El	-2 013 038	-2 237 410
	Uppvärmning	-5 881 627	-5 622 798
	Vatten	-1 885 000	-1 591 144
	Sophämtning	-1 162 297	-1 142 607
	Fastighetsförsäkring	-852 289	-1 006 342
	Kabel-TV och bredband	-588 250	-663 252
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-756 492	-703 090
	Övriga driftkostnader	-358 992	-170 289
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-22 638 848	-20 549 524

Kostnads skillnaden beror till stor del på innehållet i avtalet med T Nordin/Ternova ingår saker som bland annat : ambitionsnivån höjdes på utemiljö, inkluderad förvaltartid 60%, 2 dagar receptionstid, sänkt entreprenörs påslag, inbakad köhantering. Jämfört med tidigare avtal.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 617	-23 918
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-93 929	-128 703
	Administrationskostnader	-770 128	-760 722
	Extern revision	-40 375	-37 625
	Konsultkostnader	-104 113	-144 439
	Medlemsavgifter	-118 620	-118 350
	Föreningsverksamhet	-43 040	-155 389
	Övriga förvaltningskostnader	-223 915	-185 140
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 407 736	-1 554 287

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 168	-8 400
	Övriga arvoden	-681 234	-771 734
	Löner och övriga ersättningar	-89 084	-88 268
	Sociala avgifter	-241 318	-264 083
	Övriga personalkostnader	0	-20 680
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 020 804	-1 153 165
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 781 499	71 057 316
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 150 000	3 150 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 400 000	2 400 000
	Årets investeringar	100 367 435	1 724 183
	Årets försäljningar/utrangeringar	-3 454 835	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	175 244 099	78 331 499
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 723 713	-36 482 234
	Årets avskrivningar	-3 923 223	-1 241 480
	Årets utrangeringar	513 391	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 133 545	-37 723 713
	<i>Utgående redovisat värde</i>	134 110 554	40 607 786
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	311 000 000	297 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	3 474 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	103 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	310 000	331 000
	<i>Summa</i>	421 110 000	435 805 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 002 900	90 002 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	90 002 900	90 002 900

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	97 448 518	88 908 720
	Årets investeringar	2 918 917	8 539 798
	Omklassificering till byggnad	-100 367 435	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	97 448 518
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 222 148	2 257 655
	Övriga fordringar	59 036	228 548
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 281 184	2 486 203
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 217 782	1 390 838
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 217 782	1 390 838
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	483 334	2 694 372
	<i>Summa Kassa och bank</i>	483 334	2 694 372

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,23%	2026-12-30	5 376 000	56 000
Stadshypotek AB	1,30%	2031-04-30	22 750 000	500 000
Stadshypotek AB	0,71%	2026-04-30	22 750 000	500 000
Stadshypotek AB	3,01%	2032-04-30	24 562 500	125 000
Stadshypotek AB	3,04%	2027-07-30	2 299 940	100 000
Stadshypotek AB	3,02%	2026-01-26	8 000 000	0
			85 738 440	1 281 000

Långfristig del	48 887 440
Nästa års amortering av långfristig skuld	725 000
Lån som ska konverteras inom ett år	36 126 000
Kortfristig del	36 851 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 281 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 124 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	44 187 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,23%	2026-12-30	5 376 000	56 000
Stadshypotek AB	1,30%	2031-04-30	22 750 000	500 000
Stadshypotek AB	0,71%	2026-04-30	22 750 000	500 000
Stadshypotek AB	3,01%	2032-04-30	24 562 500	125 000
Stadshypotek AB	3,04%	2027-07-30	2 299 940	100 000
Stadshypotek AB	3,02%	2026-01-26	8 000 000	0
			85 738 440	1 281 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	725 000
Lån som ska konverteras inom ett år	36 126 000
Kortfristig del	36 851 000

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	-5 000
	Momsskuld	45 570	0
	Källskatt	18 456	54 153
	Inre fond	6 417 933	6 237 681
	Övriga kortfristiga skulder	65 439	51 367
	<i>Summa Övriga skulder</i>	6 547 397	6 338 201
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 600 878	2 535 483
	Upplupna räntekostnader	193 770	208 732
	Övriga upplupna kostnader	1 467 480	1 430 851
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 262 128	4 175 066

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-14.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tallen i Märsta
Org.nr 714800-2558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tallen i Märsta för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Tallen i Märstas 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tallen i Märsta 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Susanne Borg Raitio
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tallen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kim Marttinen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 16:08:10



Jeanette Levin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:00:46



Deniela Dzinic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:14:31



Yvonne Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:08:57



Salim Georgos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 00:20:37



Magnus Granhagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:34:37



Susanne Borg Raitio

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:26:16



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 06:50:03



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tallen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Borg Raitio

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:28:58



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 06:49:37



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.