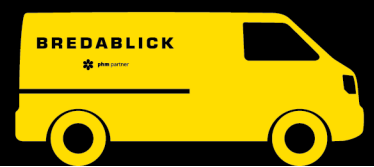


Bostadsrättsföreningen Tallinn

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Tallinn

Org.nr: 716438-4039

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallinn, 716438-4039, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-10 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Johan Edgren	2027
Ledamot	Mette Clausen-Bruun	2027
Ledamot	Nina Taslaman	2026
Ledamot	Magnus Nilsson	2026
Ledamot	Jesper Eliasson	2027
Suppleant	Erika Björk	2027
Suppleant	Simon Jobs	2027

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
----------------------	-------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Louise Hederström och Caroline Nilsson.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Reval 8 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 45 lägenheter och 1 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1911-1913 samt nybyggnadsår 1929. Fastighetens adresser är Skvadronsgatan 12 och 14, Regementsgatan 72 samt Lundbergsgatan 19.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
2 st	2 st	4 st	4 st	5 st	15 st	13 st

Total tomtarea:	1 661	kvm
Total bostadsarea:	4 875	kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 652	kvm
- varav hyresrättsarea:	223	kvm
Total lokalaria:	37	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Ojisan AB	37 kvm	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Historik

Fastigheten upptar hela den västra delen av kvarteret Reval och vetter mot tre gator:

Regementsgatan, Skvadronsgatan och Lundbergsgatan. Huset består av två byggnadskroppar: det norra hörnhuset ritat av Harald Boklund år 1909 och det södra ritat av Frans Fredriksson år 1912. De två husen, med byggnadshöjd fem våningar, har ett vackert läge mellan Regementsgatans allé och en liten park längs Östra Ryttmästaregatan. Gatufasaderna är av rött tegel i en tidstypisk arkitektur, stilmässigt i brytningstiden mellan jugend och nationalromantik. Sommaren år 1909 godkände byggnadsnämnden nybyggnadsritningarna till huset vid hörnet Regementsgatan-Skvadronsgatan och det bör sedan stått färdigt omkring år 1911. Året därpå godkändes ritningarna till det andra huset.

Redan år 1910 hade ett annat förslag funnits för fastigheten, men detta kom således inte att utföras.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice
Kabel-TV	Telenor Sverige
Bredband	Telenor Sverige t.o.m 250930
Bredband	Bahnhof fr.om. 251001
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El/Vatten/Värme	Propeye Service
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal värmesystem	Svensk Energi Consult
Serviceavtal spolning avloppsledningar	Skånska Högtrycksspolarna
Städning	Hagtorn Fastighetsservice
IMD avläsning	Propeye

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 166 473 kr (108 640 kr 2024) och planerat underhåll för 1 097 529 kr (3 353 305 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-06 av Bengt Wahlgren på Restaurera AB (tidigare Projektuppdrag AB) samt en teknisk underhållsplan som upprättades 2017-04-18 av Sustend (tidigare BredablickFastighetspartner). Planen går varje år igenom noga och justeras utifrån rådande förutsättningar och situation. Under 2026 kommer den tekniska underhållsplanen uppdateras via Sustend. Den tekniska underhållsplan sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 961 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 197 kr per kvm. Under åren 2026-2030 planeras:

- Renovering av husets samtliga fönster samt montering av spaltventiler.
- Putslagning och målning av trapphus och portgångar.
- Fogning av nedre väggpartier mot gården.
- Byte av tvättmaskiner och torktumlare.

Under 2025 har följande underhåll gjorts:

- Relining av avloppsrören under husen och gården.

Tidigare genomfört underhåll:

År 2024:

- Fyra nya balkonger på Skvadronsgatan 14.
- Nya hissar på Skvadronsgatan 12 och Lundbergsgatan 19.



År 2023:

- Kompletterande fogning mellan fasad och balkongernas betongplatta utfördes på alla resterande balkonger in mot gården. En så kallade hålkärl.
- Arbetet med ornament på Skvadronsgatan 14 och Lundbergsgatan 19 färdigställs.
- Byte av balkongdörr på Skvadronsgatan 12.
- Byte av ljuskällorna i källare och vind från lysrör till LED som en energibesparande åtgärd samt att lysrör ej längre är en godkänd ljuskälla.

År 2022:

- Omfattande renovering av fasad och skorstenar på Skvadronsgatan 14 och Lundbergsgatan 19. Ny takpapp och läkt, tegelpannor, sopats och bytts ut vid behov. Alla plåtdetaljer skrapades, tvättades av och målades, vissa plåtdetaljer byttes ut.
- Snörasskydd monterades. Stålbalkar i fasaden rostskyddats och samtliga fogar på fasaden mot gatan har frästs och fogades om.
- Fasaden tvättades och gatuskyltar renoverades samt balkonger ut mot gatan renoverades. Skorstenar plockades ner, murades om och glidgjöts.
- Nya ventilationsrör till kök och WC installerades.
- Huvar monterades på samtliga skorstenar, även på Regementsgatan och Skvadronsgatan 12, detta för att förhindra att skyfall och fåglar påverkar kanalerna.
- Samtliga balkonger mot innergården genomgick funktionsbesiktning. Alla räcken målades om och förstärktes vid behov. Fyra balkonger underkändes.
- Nya porttelefoner och svarsapparater installerades i hela huset.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilket ska ske vart sjätte år. Alla lägenheter måste ha fönster med vädringsbeslag.

År 2021:

- Samtliga ventiler i källaren rensades och alla filter byttes. Detta för att förbättra ventilationen och minska fukten.
- Reparationer av trasiga blyglasfönster.
- Brandskyddsmålning av stålbalkar i trapphus på Skvadronsgatan 12.
- Byte av samtliga individuella elmätare.

År 2020:

- Nytt torkskåp och ny torktumlare, Lundbergsgatan 19.
- Spolning av avlopp (kök och badrum)

År 2019:

- Fasadenrenovering, omfogning och restaurering av utsmyckning på Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12.
- Ny läkt, ny takpapp, trasiga tegelpannor utbytta på Regementsgatan 72 samt Skvadronsgatan 12. Renovering och ommurning av skorstenar på Regementsgatan 72 och Skvadronsgatan 12.
- Översyn, reparation och nya rör för ventilation, samtliga lägenheter i Regementsgatan 72 samt Skvadronsgatan 12.
- Utbyte armatur av husets samtliga fyra portar.

År 2018:

- Målning innepartier fönster.
- Spolning av avlopp (kök och badrum).



År 2017:

- Målning av portar mot innegården.

År 2016:

- Målning utsida fönster mot gatan

År 2013:

- Målning utsida fönster mot innegården.
- Renovering av balkonger.

År 2012:

- Stambyte badrum.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året anordnat en trädgårdsdag på våren samt en sammankomst i november för föreningens medlemmar. Första söndagen i advent bjöds traditionsenligt in till glögg och julgranständning på gården. Löpande information till medlemmarna har skett genom nyhetsbrev i trappuppgångar, brev i postlådor och e-post via systemet PHM och inlägg via föreningens privata Facebooksida.

Styrelsen fattade beslut om en avgiftsökning med 1 % från och med 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde inga upplåtelse). Tillträde för upplåtelsen sker i februari 2026.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 72 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

I grundårsavgiften ingår vatten samt värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, kabel-tv samt administrativ avgift för IMD hantering..

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 127	4 967	4 560	3 954
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 762	- 3 359	- 223	- 9 996
Förändring av underhållsfond	0	-650	650	-962
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	51	-1 895	-60	-8 219
Sparande, kr/kvm	234	169	181	163
Soliditet, (%)	48	48	51	50
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	979	996	888	764
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	88	86	85
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm*	909	934	834	701
Lokalhyra, kr/kvm	1 844	2 542	2 386	2 153
Bostadshyra, kr/kvm*	2 582	1 235	1 177	1 121
Driftkostnad, kr/kvm	395	369	376	361
Energikostnad, kr/kvm	248	231	231	234
Ränta, kr/kvm	299	420	313	182
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm*	196	197	193	190
Skuldsättning, kr/kvm	11 336	11 704	11 185	11 632
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm*	11 969	12 029	12 167	12 654
Räntekänslighet, (%)	12	13	14	17
Snittränta, (%)	2.64	3.59	2.79	1.56

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

* Nyckeltalen för 2025 avviker från föregående år till följd av att föreningen har upplåtit en hyresrätt under året.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	78 400 012		- 21 929 937	- 3 358 738
Disposition enligt föreningsstämma			-3 358 738	3 358 738
Avsättning till underhållsfond		961 000	-961 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-961 000	961 000	
Årets resultat				- 762 051
Vid årets slut	78 400 012	0	- 25 288 675	- 762 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 25 288 675
Årets resultat före fondändring	- 762 051
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 961 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	961 000
Summa över/underskott	- 26 050 726

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 26 050 726
Totalt	- 26 050 726

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 736 558

4 631 569

Övriga rörelseintäkter

3

390 461

334 957

Summa rörelseintäkter

5 127 019

4 966 526

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 205 512

-5 224 393

Övriga kostnader

5

-194 680

-156 621

Personalkostnader

6

-219 823

-150 607

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-813 387

-813 387

Summa rörelsekostnader

-4 433 402

-6 345 008

RÖRELSERESULTAT

693 617

-1 378 482

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

14 877

28 888

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 470 545

-2 009 144

Summa finansiella poster

-1 455 668

-1 980 256

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-762 051

-3 358 738

RESULTAT FÖRE SKATT

-762 051

-3 358 738

ÅRETS RESULTAT

-762 051

-3 358 738



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	107 232 327	108 037 641
Inventarier, maskiner och installationer	10	4 036	12 109
Summa materiella anläggningstillgångar		107 236 363	108 049 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 236 363	108 049 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 880	319
Övriga fordringar		270 656	238 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	245 117	251 486
Summa kortfristiga fordringar		523 653	490 370
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 805 139	1 830 287
Summa kassa och bank		1 805 139	1 830 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 328 792	2 320 657
SUMMA TILLGÅNGAR		109 565 155	110 370 407



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 400 012	78 400 012
Summa bundet eget kapital		78 400 012	78 400 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 288 675	-21 929 937
Årets resultat		-762 051	-3 358 738
Summa fritt eget kapital		-26 050 726	-25 288 675
SUMMA EGET KAPITAL		52 349 286	53 111 337
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	29 752 000	10 052 000
Summa långfristiga skulder		29 752 000	10 052 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		29 752 000	10 052 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	25 930 000	45 905 000
Leverantörsskulder		58 107	287 376
Skatteskulder		5 778	6 845
Övriga skulder		506 022	8 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	963 962	999 057
Summa kortfristiga skulder		27 463 869	47 207 070
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		27 463 869	47 207 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 565 155	110 370 407



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	693 617	-1 378 482
Avskrivningar	813 387	813 387
Summa	1 507 004	-565 095
Erhållen ränta	14 877	28 888
Erlagd ränta	-1 470 545	-2 009 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51 336	-2 545 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-33 283	-52 598
Förändring av rörelseskulder	231 799	267 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 852	-2 330 925
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	35 630 000	35 905 000
Amortering av låneskulder	-35 905 000	-33 422 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	2 483 000
Årets kassaflöde	-25 148	152 075
Likvida medel vid årets början	1 830 287	1 678 212
Likvida medel vid årets slut	1 805 139	1 830 287



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 229 868	4 106 676
Hyror bostäder	411 162	430 845
Hyror lokaler	95 528	94 048
Totalt årsavgifter och hyror	4 736 558	4 631 569



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 760	20 783
El	180 832	143 343
Debiterad fastighetsskatt	4 672	4 672
Överlåtelseavgifter	4 410	11 104
Övriga intäkter	27 223	25 491
Kommunikation	161 564	129 564
Totalt övriga rörelseintäkter	390 461	334 957

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 17 568 kr i form av övriga ersättningar från hyresgäster.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	275 165	259 049
Uppvärmning	757 138	666 114
Vatten och avlopp	186 118	178 576
Avfallshantering	72 211	62 718
Sotning	0	1 870
Teknisk förvaltning	142 521	132 565
Serviceavtal	105 813	89 071
Besiktningsskostnader	24 685	15 405
Systematiskt brandskyddsarbete	12 510	4 353
Snöröjning	38 620	11 126
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 988	7 955
Bredband	96 813	105 212
Kabel-TV	63 788	56 316
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	112	0
Försäkringar	75 235	64 666
Förbrukningsmaterial	5 689	25 642
Välgavgifter	0	3 459
Hyressättningsavgift	525	332
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 580	78 020

1 941 510

1 762 449

Reparationer

Huskropp	2 556	10 397
Hiss	11 157	3 137
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	12 697
Bostäder	4 155	692
Lokaler	0	5 187
Övriga installationer	0	7 507
Klottersanering	2 378	2 251
Vattenskador	52 479	11 070
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	3 303
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 125	27 401
Övrigt, gemensamma utrymmen	670	0
VA & sanitet, installationer	14 911	21 289
Värme, installationer	43 042	0
Ventilation, installationer	0	640
El, installationer	0	3 069

166 473

108 640

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	69 375	0
Huskropp, balkonger	0	994 739
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	25 497
Hiss	0	2 279 751
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	16 859
Bostäder	9 248	0
VA & sanitet, installationer	1 018 906	6 086
Övrigt	0	30 373

1 097 529

3 353 305

Totalt fastighetskostnader

3 205 512

5 224 393



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 711	1
Förvaltningskostnader	95 951	96 069
Revision	30 925	33 850
Tele och post	10 377	8 317
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	4	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 841	0
Bankkostnader	1 974	1 819
IT-tjänster	2 364	4 283
Övriga externa tjänster	42 936	8 809
Övriga externa kostnader	2 597	3 473
Totalt övriga kostnader	194 680	156 621

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	168 112	114 600
Sociala kostnader	51 711	36 007
Totalt personalkostnader	219 823	150 607

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

*Arvodet är högre då korrigering av tidigare period har skett. Styrelsens arvode är 2 prisbasbelopp. Från och med 2026 kommer det se rätt ut i årsredovisningen.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	805 314	805 314
Inventarier, maskiner och installationer	8 073	8 073
	813 387	813 387
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	813 387	813 387

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	56 063 000	56 063 000
Summa:	56 063 000	56 063 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	80 028 547	80 028 547
Mark	38 780 576	38 780 576
Utgående anskaffningsvärden	118 809 123	118 809 123
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 10 771 482	- 9 966 168
Årets avskrivning på byggnader	- 805 314	- 805 314
Utgående avskrivningar	-11 576 796	-10 771 482
Utgående redovisat värde	107 232 327	108 037 641
<i>Varav</i>		
Byggnader	68 451 751	69 257 065
Mark	38 780 576	38 780 576
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	51 426 000	54 388 000
Taxeringsvärde mark	46 074 000	47 079 000
	97 500 000	101 467 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	97 000 000	101 000 000
Lokaler	500 000	467 000
	97 500 000	101 467 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	120 789	120 789
Utgående anskaffningsvärden	120 789	120 789
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 108 680	- 100 607
Årets avskrivningar	- 8 073	- 8 073
Utgående avskrivningar	- 116 753	- 108 680
Utgående redovisat värde	4 036	12 109
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	68 633	56 048
Förutbetalda kostnader	176 484	195 438
Summa	245 117	251 486
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 794 077	1 807 677
Transaktionskonto Swedbank	7 653	19 201
Placeringskonto SBAB	3 409	3 409
Summa	1 805 139	1 830 287
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 930 000	45 905 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 752 000	10 052 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	55 682 000	55 957 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-05-25	2,59 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	Lån löst		0	35 905 000
Swedbank	2027-03-25	1,97 %	10 052 000	10 052 000
Swedbank*	2026-01-28	2,39 %	15 730 000	0
Swedbank	2028-04-25	2,72 %	19 900 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			55 682 000	55 957 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-25 930 000	-45 905 000
			29 752 000	10 052 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till 2026-04-28. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	84 757
Upplupna räntekostnader	158 598	262 109
Förutbetalda intäkter	423 254	441 519
Upplupna revisionsarvoden	29 300	26 250
Upplupna kostnader	198 260	184 420
Summa	963 962	999 055



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

Johan Edgren
Ordförande

Mette Clausen-Bruun
Ledamot

Nina Taslaman
Ledamot

Magnus Nilsson
Ledamot

Jesper Eliasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 15:22

SENT BY OWNER:

Elin Nordström • 17.04.2026 07:07

DOCUMENT ID:

HJXVgHkTbI

ENVELOPE ID:

SJXExr1pZe-HJXVgHkTbI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Tallinn.pdf
20 pages

SHA-512:

4c519913b7302ba6c63b2b338c6801fe823e8309d8100
754c5806c941fd2c4a55af5296cbb0264db3fc882673f97
2aae546da8ccaeaf5dea49d49805db831efd

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
Per Magnus Nilsson	 Signed	17.04.2026 07:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 07:48	Low	
METTE CLAUSEN-BRUUN	 Signed	17.04.2026 08:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.04.2026 08:49	Low	
Jesper Eliasson	 Signed	18.04.2026 15:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	18.04.2026 15:45	Low	
JOHAN STIG BERTIL EDGR EN	 Signed	22.04.2026 14:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.04.2026 14:53	Low	
Nina Sofia Taslaman	 Signed	26.04.2026 19:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	20.04.2026 10:07	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	28.04.2026 15:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2026 20:00	Low	

* 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

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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallinn, org.nr 716438-4039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallinn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



Revisionsberättelse Brf Tallinn.pdf

(37891 byte)

SHA-512: 8d7e45c1d0dd95db6bee9250d4e42dff5a238
5741a9f39d9ad7e0236d76f9931b274671f49beef5d92
826d4502fbc7c50b6dc3b6de0b0bf9fdbb1688a57fa63

Underskrifter

2026-04-28 15:21:59 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse för ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c30cb5a2658789417aa554557386350d446c489b53367209bab11c2247a9fc996867a5419528247dbe1fd80d2de323d6647e2a4e6a5645e09409f8b79311a750



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

