

Årsredovisning 2025

Brf Tallbacken

716419-2002



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bällsta 2:815 och 2:816	1985	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam i samarbete med Söderberg & Partners och Bostadsrätterna.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 151 bostadsrätter om totalt 9 837 kvm. Byggnadernas totalyta är 9837 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Brogren	Ordförande
Kamilla Kröger	Ledamot
Karin Lewin	Ledamot
Maria Sundesten	Ledamot
Nicklas Galmar	Suppleant
Simon Matthäi	Suppleant

Valberedning

Cecilia de Lacerda
Emma Dal
Linus Westerman

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Åborg Auktoriserad revisor MT Revision AB
Francisco de Lacerda Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Större upprustning av samtliga hissar. Byte av hisskorgar och dörrar. Installerat elektroniskt passersystem och automatisk dörröppnare. Byte av samtliga huvudventiler för vatten och värme. Genomgång av alla radiatorer, nya termostater på samtliga.
- 2019** ● Byte av samtliga utvändiga entrédörrar till lägenheter med egen ingång, 60 stycken.
- 2020** ● Byte av samtliga ventilations- och fläktaggregat i låghusen samt föreningslokalen, totalt 88 stycken. Byte av samtliga äldre elstolpar vid parkeringarna till laddstolpar. Ges möjlighet att ladda hybrid- och elbilar.
- 2021-2022** ● Upprustning av samtliga fasader (betong och trä), fönster, samt rengöring och översyn av tak, hängrännor och stuprör.
- 2024-2025** ● Total översyn av värmecentral, bl. a bergvärmepumpar, elpanna, borrhål, brunnar och styr- och regler. Utbyte av två gamla bergvärmepumpar som var drygt 20 år gamla mot en ny samt byte av styr- och reglerskåp. Slutbesiktigas juni 2025.

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Byte av bergvärmepumpar, drygt 20 år gamla, samt byte av varmvattenberedare, ca 40 år gamla.
- 2026-2028** ● Byte av dörrparti till samtliga miljöstugor.
- 2031-2034** ● Byte av centrala ventilationsaggregat i de fyra höghusen.
- 2038-2039** ● Stigare el - huvudledning i husen, samt elservis i gatan. Stambyte.
- 2040-2041** ● Yttertak, utreda frågan om solceller på taken.
- 2045** ● Byte samtliga ventilations- och fläktaggregat i låghusen samt föreningslokalen, totalt 88 stycken.

Avtal med leverantörer

Avfall, genom kommunen	PreZero Recycling AB
Drift och Optimering, som tillägg till löpande skötselavtal	Nabo Group AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Entrémattor i trapphus	Stockholms Entrémattor AB
Fastighetsanslutning bredband, tv	Ownit Broadband AB, genom Telenor Sverige AB
Fastighetsnära insamling av förpackningar	PreZero Recycling AB
Markskötsel, genom Nabo	Fogel Mark & Trädgård AB
Nätägare, el	Ellevio AB
Serviceavtal, hissar	Motum Stockholm AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Tvätt av kärl och golv i miljöstugor	Miljöhuset i Stockholm AB
Vatten- och avlopp, genom kommunen	Roslagsvatten AB
Vinterväghållning	Claes Johansson Mark & Anläggning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vår förening har en i grunden stabil ekonomi och styrelsens uppdrag är att ta ansvar för den över tid. Vi följer och kommunicerar några väsentliga ekonomiska nyckeltal mot nuvarande och framtida medlemmar samt övriga intressenter.

Skuldsättning: Varierar över tid mellan 3 000 - 10 000 kr/kvm beroende på var i underhållsnyckeln byggnaderna befinner sig och kan variera med 7 000 kr/kvm från topp- till bottennivå totalt sett under perioden. Den samspelar också med vår underhålls- och amorteringsplan. Utifrån skuldsättning sätts en amorteringsplan som gör att föreningen håller sig inom satt skuldsättningsintervall över tid. Det är inte tänkt att avgift mot medlem ska ge noll i skuldsättning utan bevara skuldsättningen inom satt intervall över tid. Vi har inga större planerade åtgärder före 2038-2041 då stammar och yttertak är planerade.

Löpande kassaflöde: Ska dels ge en rimlig nivå på likvida medel, 1-2 mnkr, dels ge möjlighet att amortera enligt plan. Vi ska alltid kunna betala våra fakturor, räntor, amorteringar och skatter samt ha en viss buffert.

Sparande: Föreningen har enligt gällande stadgar inget uttalat om att ha eller avsätta medel till yttre underhållsfond. Det finns heller inget lagkrav på att ha eller avsätta medel till en yttre underhållsfond. I bostadsrättslagen finns en bestämmelse om att stadgarna ska ange de grunder för hur föreningen säkerställer och möjliggör finansiering av det framtida underhållet avseende föreningens byggnader och mark. Vi beskriver hur vi tar oss an det i § 54 i våra stadgar, målsättningen är att ha ett långsiktigt sparande om 0,4 % - 0,6 % av gällande prisbasbelopp per kvm totalyta och år. Detta kan avvika för enskilda år, men ska över tid nå upp till satt mål. För 2025 når vi inte upp till satt målsättning men vår plan är att till 2027 och framåt ligga inom satt målsättning. Kassaflödesöverskottet möjliggör målsättningen för sparandet. Utöver en likvid buffert på ca 1-2 mnkr amorteras resterande medel. Amortering av lån är det bästa sparandet, det skapar indirekta kapitaltillskott för medlem som är avdragsgillt vid en framtida försäljning.

Fritt eget kapital: Resultatet av årets och tidigare års vinster eller förluster. Om det fria egna kapitalet är negativt beror det ofta på att föreningen inte täcker sina kostnader för avskrivningar, kostnaden för att vi alla sliter på byggnaderna. Det blir ett tydligt samband när redovisningsregelverket K3 används. Målsättningen är att det fria egna kapitalet aldrig ska vara negativt. Vi kommer att nyttja det fria egna kapitalt fram till och med 2027. Då beräknas det fria egna kapitalet uppgå till ca 3 mnkr. Vid en upplösning av den yttre underhållsfonden kommer det fria egna kapitalet stärkas med ytterligare ca 8 mnkr, på totalen blir det egna kapitalet det samma.

Årets resultat: Kan ett eller några år vara negativt så länge det finns ett positivt fritt eget kapital att nyttja. Över tid ska ett minst +/- 0 resultat ges. Även avskrivningar, bedömd periodiserad förslitning av byggnaderna ska täckas via avgift mot medlem över tid. Vi kommer i år och fram till och med 2027 enligt plan ha ett negativt resultat men över tid ha ett minst +/- 0 resultat. Orsaken till det negativa resultatet är att vi nyligen gått igenom en större upprustning samt utvecklingen av kostnader för taxebundna avgifter och kapital samt den allmänna inflationsutvecklingen. Vi tar oss etappvis fram till en mer normaliserad nivå.

Medlemsavgift: Avgiften ska över tid ligga på en långsiktigt hållbar/rättvis nivå mot medlem. Enligt plan behöver vi utöver redan beslutade höjningar höja avgiften för bostaden med 5 % inför 2027 och ytterligare 3 % inför 2028. Därefter bedöms vi ligga på en långsiktigt hållbar/rättvis nivå utifrån den information vi har idag. Fr o m 2029 och framåt behöver löpande anpassningar göras med hänsyn tagen till kostnadsutvecklingen för taxebundna avgifter, kostnaden för kapital samt den allmänna inflationsutvecklingen.

Samtliga väsentliga nyckeltal hänger ihop och samspelar med varandra och ska över tid vara i balans.

De geopolitiska spänningarna, utspel om tullar och andra globala utmaningar har ökat markant de senaste åren och kommer med största sannolikhet kvarstå även nästa år. Det påverkar alla, även vår förening. Det skapar en generell osäkerhet som påverkar finans- och energimarknaderna och den allmänna inflationsutvecklingen. Nya lagkrav och utbyggnad av infrastruktur för hantering av vatten- och avlopp och avfallshantering ger sammantaget en negativ påverkan på kostnaderna.

Den allmänna inflationsutvecklingen (KPI) har fr o m 1 januari 2022 t o m december 2025 varit ca 20 %. Taxan för vatten och avlopp har för samma period ökat med ca 75 %. Renhållningstaxan har fr o m 1 januari 2022 höjts med ca 40 %. Införandet av den förpackningsnära insamlingen har varit i princip kostnadsneutral då kommunen ger en löpande rabatt till de fastighetsägare som infört insamlingen. Förändring av elnätsavgiften (Ellevio) har fr o m 1 januari 2022 t o m 2025 givit en kostnadsökning på ca 30 %. Den rörliga räntan låg 2022 på ca 0,55 %, den bundna räntan på 5-år prissattes till ca 2,60 %. Snitträntan för olika bindningstider mellan rörlig och 5-år bunden ränta gav 2022 ca 1,95 %. Idag är motsvarande prissättning för den rörliga räntan knappt 2,60 % och den bundna på 5-år ca 3,00 %, vilket ger motsvarande aktuell snittränta för olika bindningstider mellan rörlig och bunden ränta på 5-år, ca 2,75 %. Snittkostnaden för kapital har sedan 2022 fram till idag därmed ökat med ca 40 %. Vi kan också räkna med att räntenivån bottnat under hösten 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades avgiften för bostaden 2025-01-01 med 3,5 %. Övriga avgifter hölls oförändrad.

Årets resultat uppgick till -1 535 tkr. Under året har 454 tkr investerats i byggnader, kopplat till åtgärder gjorda i undercentralen. Projektet som pågick även under 2024 avslutades i juni 2025 och totalt aktiverades 1 383 tkr. I Tvättstugorna på Tallåsvägen 272 och 338 har en tvättmaskin vardera bytts ut till en total utgift om 106 tkr och i tvättstugan på Tallåsvägen 344 har en torktumlare bytts ut till en total utgift om 41 tkr. Beloppen aktiveras som inventarie och skrivs av på 5 år.

Vi har följt amorteringsplanen och amorterat 1 423 tkr.

Under året gjordes en generell stamspolning i samtliga byggnader, samtidigt filmade vi delar av stammarna och de visade sig vara i bra skick för sin ålder.

Vi kommer inte föreslå ytterligare avsättning till yttre fond. Vi kommer också föreslå stämman att lösa upp befintlig fond för yttre underhåll och föra över beloppet till fritt eget kapital. Viktigt är att beslutet framgår av stämmoprotokollet och årsredovisningen, ianspråkstagande av fond i resultatdispositionen, samt att stämman informeras om motivet till förändringen och hur föreningen i stället planerar att säkerställa framtida underhåll via andra strategier. Vi utvecklar resonemanget om varför och hur under övriga uppgifter i årsredovisningen.

Förändringar i avtal

Under året har vi sagt upp avtalet med Nabo Group AB avseende drift och optimering av undercentralen. Avtalet är uppsagt fr o m 1 januari 2026 och nytt avtal är tecknat med EnergiMontage AB fr o m 1 januari 2026 vilket ger en årlig kostnadsbesparing om ca 30 tkr till bedömd samma eller bättre kvalitet. Vi har också sagt upp avtalet med Stockholms Entrémattor AB fr o m 1 september 2026 och nytt avtal är tecknat med CWS Sweden AB fr o m 1 september 2026 vilket ger en årlig kostnadsbesparing om ca 17 tkr till bedömd samma eller bättre kvalitet.

Övriga uppgifter

När det gäller undercentralen kommer vi under kommande år fortsätta med åtgärder som är relevanta avseende värmekomfort, varm- och kallvatten, energieffektivisering som sammantaget dels ger en bättre boendekomfort, dels förbättrad ekonomi över tid.

Miljöarbetet är under ständig översyn.

Fr o m verksamhetsåret som börjar den 1 januari 2026 är det lagkrav på att använda K3 som obligatoriskt redovisningsregelverk. Vår förening använder sedan länge K3. Kravet på K3 betyder framför allt att föreningar ska göra en komponentindelning av sina byggnader. Det innebär att det tidigare underhållsbegreppet i princip försvinner när istället komponenter aktiveras i balansräkningen och skrivs av över komponentens livslängd, under livslängden görs reparationer av komponenten. Det betyder att den yttre underhållsfonden spelat ut sin roll.

I vår förening har vi en tydlig koppling mellan avskrivningar, förslitning av fastigheten och amorteringar över tid för att skapa utrymme för nya lån när det krävs enligt underhållsplanen. Underhållsplanen harmoniserar med avskrivningar och amorteringar för att föreningen över tid ska hålla sig inom ett acceptabelt skuldsättnings intervall, 3 000 kr - 10 000 kr per kvm beroende på i vilken underhållscykel föreningens byggnader befinner sig. Vi har i våra stadgar inget krav på att ha eller avsätta medel till yttre underhållsfond, det finns heller inget lagkrav på att ha eller avsätta medel till en yttre underhållsfond. Däremot beskriver vi i våra stadgar, § 54 hur vi ska ta oss an framtida underhållsbehov, tydligt kopplat till K3. Vi kommer därför föreslå stämman att upphöra med avsättning till yttre underhållsfond och att upplösa vår yttre underhållsfond då den inte fyller någon funktion.

Som medlem är det bra att känna till att det i grunden finns tre olika sätt att lösa finansieringen av kostnader utifrån en bostadsrättsförenings underhållsplan, konsekvenser och för- och nackdelar med de olika lösningarna.

En underhållsplan i en bostadsrättsförening ska innehålla uppgifter om framtida kostnader och hur de ska finansieras. Annars kan det uppstå oklarheter.

Placera pengar och skapa en buffert - Riskabelt att placera medlemmarnas pengar:

I många föreningar tenderar medlemmarna att tänka som privatpersoner när det gäller föreningens ekonomi. Att ha mycket pengar på ett sparkonto känns tryggt för ett vanligt hushåll, då borde väl samma sak gälla för en bostadsrättsförening? Nej, så är det nödvändigtvis inte.

Grundprincipen är att alla medlemmar, nuvarande och kommande, ska behandlas lika. Att med hjälp av medlemmarnas avgifter skapa en buffert för sparande och investeringar kommer främst att gynna framtida medlemmar. Det ligger heller inte i styrelsens uppdrag att placera bostadsrättsförenings pengar i investeringar med ett oklart utfall som aktier, värdepapper och fonder. Det blir dessutom svårt att knyta sparandet till en specifik kostnad i en bostadsrättsförenings underhållsplan som måste finansieras.

Idag finns det inte många bankkonton som genererar avkastning eftersom räntorna är så låga. Likvida medel kan ses som en minusaffär om man tar inflationen i beaktande. Man bör akta sig för att finansiera kostnader utifrån underhållsplan i en bostadsrättsförening med hjälp av sparande via bankkonto eller placeringar av olika slag.

Att det finns en fond för yttre underhåll, innebär inte att det finns pengar att ta av utöver det föreningen har på ett eventuellt sparkonto. Avsättning till en underhållsfond handlar om att man flyttar siffror i balansräkningen från en rad till en annan för att jämna ut föreningens underhållskostnader över tid och det gäller i huvudsak med K2 som redovisningsregelverk. En fond för yttre underhåll är alltså snarare ett bokföringsgrepp än en ekonomisk buffert att ta till när det är dags för större underhåll.

Finansiera underhållet med lån:

Att finansiera utgifter utifrån en underhållsplan i en bostadsrättsförening med nya lån är förmodligen det mest fördelaktiga och rättvisa alternativet för en förening. Lånet ska motsvara utgiften för underhållet, varken mer eller mindre. Men, det går inte att ta upp nya lån gång på gång utan att även betala av dem, till slut kommer banken att sätta stopp för det.

Det är viktigt att tänka på att föreningens avgifter ska täcka de amorteringar som krävs. Tänk på att amorteringarna ska göras i takt med att fastighetens olika delar slits. På så sätt hinner lånen amorteras ner i lagom takt och utrymme skapas för att ta upp nya lån när det är dags för nytt underhåll eller byte av en viss fastighetskomponent. Det är viktigt att koppla amorteringen till slitaget av fastigheten så kan varje medlem se att avgiften de betalar täcker föreningens kostnader under den tid de bor i föreningens fastighet. De betalar inte för hög avgift och inte heller för låg. Genom att amortera på föreningens lån uppstår även indirekt kapitaltillskott, någonting som varje medlem får dra nytta av när det är dags att deklarera en eventuell försäljning.

Be medlemmarna skjuta till pengar genom direkt kapitaltillskott eller insatshöjning:

Om bostadsrättsföreningen varken har ett sparkapital, möjlighet att ta nya lån eller amortera ner befintliga lån kvarstår endast ett sätt att finansiera kostnader utifrån en underhållsplan i en bostadsrättsförening. Genom ett direkt kapitaltillskott, även kallat insatshöjning.

Direkt kapitaltillskott innebär att de enskilda medlemmarna tar upp privata lån som de sedan betalar in till föreningen för att antingen bekosta underhållet eller amortera ner föreningens befintliga lån så att det skapas utrymme för att teckna nya lån. Det måste tas beslut om ett sådant kapitaltillskott på enstämma och minst två tredjedelar av de närvarande medlemmarna måste rösta för beslutet. Det ska sedan skickas till Hyresnämnden för godkännande.

Sammanfattning:

I en bostadsrättsförening är det viktigt med en underhållsplan som täcker kostnader så att de kan finansieras i god tid. I de flesta fall är det en bra idé att finansiera större underhåll med lån och det är så vi gör i vår förening. Som medlem är det bra att dels känna till de olika finansieringsmöjligheterna som finns inför en större underhållsåtgärd och konsekvensen av att välja det ena eller det andra, dels vikten av att amortera för att inte utesluta möjligheten att ta upp nya lån vid planerade större underhållsinsatser. Vi har bedömt att den bästa lösningen för vår förening är att föreningen tar upp nya lån för att finansiera större underhållsinsatser, det skapar också indirekta kapitaltillskott som är avdragsgilla för medlem vid en framtida försäljning. Att spara pengar på ett konto för framtida större underhållsinsatser anses gynna föreningens framtida medlemmar, snarare än de nuvarande, det är inte heller styrelsens uppdrag att förvalta kapital. Att be föreningens medlemmar om ett kapitaltillskott är en lösning som är lite mer komplicerad, det kan dessutom vara svårt för enskilda medlemmar att ordna en sådan insatshöjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 926 445	9 603 537	8 680 581	8 028 826
Resultat efter fin. poster	-1 534 976	-1 703 318	-2 088 371	-2 589 828
Soliditet (%)	18	20	21	22
Yttre fond	7 745 519	7 450 409	7 155 300	6 906 390
Taxeringsvärde	166 000 000	173 000 000	173 000 000	173 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	967	935	841	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	95,0	88,0	95,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 899	7 044	7 054	7 186
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 899	7 044	7 054	7 186
Sparande / kvm totalyta, kr	128	108	68	-28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	34	32	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	121	165	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	91	72	57	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	227	254	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	3,76	3,09	1,30
Räntekänslighet (%)	7,13	7,53	8,39	9,19

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde under del av 2021 men i huvudsak 2022 en omfattande fasad- och fönsterrenovering som också omfattade översyn av yttertak och vattenavrinning från dessa. Investeringen genererade ökade kostnader för avskrivningar samt räntekostnader genom nyupplåning. Till detta kommer en allmänt kraftig inflationsutveckling senaste åren som påverkar samtliga driftkostnader samt kostnaden för kapital. Vi har också haft en högre kostnadsutveckling för de taxebundnaavgifterna än den allmänna inflationsutvecklingen. Vi har justerat avgiften mot medlem och kommer göra det etappvis fram till 2027 för att nå ett positivt resultat fr o m 2028. Fram till dess nyttjar vi tidigare upparbetade vinster via ianspråktagande av fritt eget kapital. Fr o m 2027 planerar vi också att vara i fas med ambitionsnivån för vårt sparande som framgår av våra stadgar, §54. Över tid når vi ett minst +/- resultat samt ambitionsnivån för vårt sparande.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 895 000	-	-	3 895 000
Fond, yttre underhåll	7 450 410	-	295 110	7 745 520
Balanserat resultat	7 623 926	-1 703 321	-295 110	5 625 495
Årets resultat	-1 703 321	1 703 321	-1 534 976	-1 534 976
Eget kapital	17 266 014	0	-1 534 976	15 731 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 625 495
Årets resultat	-1 534 976
Totalt	4 090 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 090 519
	4 090 519

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 926 445	9 603 537
Övriga rörelseintäkter	3	148 807	79 926
Summa rörelseintäkter		10 075 252	9 683 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 544 365	-5 412 974
Övriga externa kostnader	8	-468 817	-369 641
Personalkostnader	9	-300 366	-271 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 796 510	-2 761 296
Summa rörelsekostnader		-9 110 058	-8 815 533
RÖRELSERESULTAT		965 193	867 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 594	38 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 512 763	-2 609 799
Summa finansiella poster		-2 500 169	-2 571 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 534 976	-1 703 321
ÅRETS RESULTAT		-1 534 976	-1 703 321

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	81 994 704	83 236 842
Markanläggningar	12	178 573	205 129
Maskiner och inventarier	13	1 261 181	1 258 760
Pågående projekt	14	0	929 396
Summa materiella anläggningstillgångar		83 434 458	85 630 127
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 434 458	85 630 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 730	66 755
Övriga fordringar	15	605 798	446 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	349 792	495 175
Summa kortfristiga fordringar		1 050 320	1 008 312
Kassa och bank			
Kassa och bank		699 301	1 631 311
Summa kassa och bank		699 301	1 631 311
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 749 621	2 639 623
SUMMA TILLGÅNGAR		85 184 079	88 269 750

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 895 000	3 895 000
Fond för yttre underhåll		7 745 520	7 450 410
Summa bundet eget kapital		11 640 520	11 345 410
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 625 495	7 623 926
Årets resultat		-1 534 976	-1 703 321
Summa fritt eget kapital		4 090 519	5 920 605
SUMMA EGET KAPITAL		15 731 039	17 266 014
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 606 770	54 966 570
Summa långfristiga skulder		37 606 770	54 966 570
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	30 259 800	14 322 800
Leverantörsskulder		246 783	370 119
Skatteskulder		18 390	23 470
Övriga kortfristiga skulder		1 220	-1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 320 077	1 321 777
Summa kortfristiga skulder		31 846 270	16 037 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 184 079	88 269 750

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	965 193	867 930
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 796 510	2 761 296
	3 761 703	3 629 226
Erhållen ränta	12 594	38 548
Erlagd ränta	-2 576 520	-2 612 301
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 197 777	1 055 473
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	126 048	-119 417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 139	-394 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 259 687	541 693
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-600 841	-964 712
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-600 841	-964 712
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 228 750
Amortering av lån	-1 422 800	-1 331 450
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 422 800	-102 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-763 954	-525 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 063 789	2 589 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 299 835	2 063 789

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tallbacken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,50 - 4,00 %
Yttertak	2,89 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Hissar	3,33 - 5,52 %
El	6,67 %
Ventilation	4,00 %
Styr & övervakning	5,00 %
Markanläggningar	4,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 206 784	8 894 904
Hysesintäkter, p-platser	334 090	335 090
Hysesintäkter, lokaler	1 200	1 200
Kabel-TV/Bredband	259 116	259 116
El	46 356	42 394
Övriga intäkter	13 239	5 347
Andrahandsuthyrning	65 660	65 486
Summa	9 926 445	9 603 537

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	1
Övriga intäkter	60 000	0
Försäkringsersättning	73 615	67 000
Övriga rörelseintäkter	15 189	12 925
Summa	148 807	79 926

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	253 708	242 020
Städning	117 944	124 991
Besiktning och service	165 775	95 468
Ventilationskontroll OVK	6 100	45 978
Trädgårdsarbete	353 935	322 170
Snöskottning	170 615	296 076
Övrigt	0	15 979
Mattservice	39 488	37 968
Summa	1 107 565	1 180 650

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	994	19 310
Bostäder	1 563	102 334
Tvättstuga	26 763	63 042
Trapphus/port/entr	0	1 875
Soprum/miljöanläggning	2 986	11 906
Dörrar och lås/porttele	126 421	82 990
Övriga gemensamma utrymmen	994	0
VA	177 186	74 715
Värme	44 179	39 182
Ventilation	194 073	212 831
El	43 291	54 898
Hissar	88 233	28 537
Tak	15 439	15 604
Fasader	0	36 875
Fönster	5 250	0
Balkonger	4 807	0
Staket/grind/terrass	4 394	0
Gård/markytor	55 525	0
Garage och p-platser	4 869	0
Summa	796 967	744 099

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	398 938	333 961
Uppvärmning	1 024 706	1 188 907
Vatten	892 729	710 665
Sophämtning	388 352	372 937
Summa	2 704 725	2 606 470

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	206 064	190 749
Bredband/Kabeltv	349 968	331 596
Arvode teknisk förvaltning	118 752	113 280
Fastighetsskatt	260 324	246 130
Summa	935 108	881 755

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	66 712	35 861
Förbrukningsmaterial	37 225	23 181
Juridiska kostnader	159 401	99 228
Revisionsarvoden	39 000	47 000
Ekonomisk förvaltning	166 480	164 372
Summa	468 817	369 641

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	207 171	192 150
Övriga arvoden	0	1 998
Löner, arbetare	21 350	12 450
Sociala avgifter	71 845	65 023
Summa	300 366	271 621

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 512 758	2 609 799
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	2 512 763	2 609 799

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 530 620	119 530 620
Årets inköp	1 383 072	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 913 692	119 530 620
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 293 778	-33 696 102
Årets avskrivning	-2 625 210	-2 597 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 918 988	-36 293 778
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 994 704	83 236 842
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 350 000</i>	<i>8 350 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	54 000 000
Summa	166 000 000	173 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	325 479	325 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	325 479	325 479
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-120 350	-93 794
Årets avskrivning	-26 556	-26 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 906	-120 350
Utgående restvärde enligt plan	178 573	205 129

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 521 226	2 480 311
Årets inköp	147 165	40 915
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 668 391	2 521 226
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 262 466	-1 125 402
Årets avskrivning	-144 744	-137 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 407 210	-1 262 466
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 261 181	1 258 760

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	929 396	5 599
Årets investeringar	453 676	948 150
Omfört till Byggnad	-1 383 072	-24 353
Summa pågående arbeten	0	929 396

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 264	13 904
Nabo Klientmedelskonto	600 534	432 478
Summa	605 798	446 382

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 629	294 667
Fastighetsskötsel	50 682	63 427
Städning	30 133	28 989
Försäkringspremier	69 795	66 472
Förvaltning	43 553	41 620
Summa	349 792	495 175

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	4,14 %	9 487 000	9 487 000
Stadshypotek	2028-09-30	2,63 %	7 867 070	9 067 070
Stadshypotek	2028-01-30	3,59 %	15 900 000	15 900 000
Stadshypotek	2027-03-01	4,13 %	11 188 000	11 288 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,62 %	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,62 %	10 800 000	10 800 000
Stadshypotek	2029-06-18	3,25 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2029-09-23	2,66 %	1 074 500	1 197 300
Stadshypotek	2026-10-30	2,68 %	6 450 000	6 450 000
Summa			67 866 570	69 289 370
Varav kortfristig del			30 259 800	14 322 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 752 570 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 175	5 765
El	37 319	34 215
Uppvärmning	110 188	110 477
Utgiftsräntor	251 510	315 267
Förutbetalda avgifter/hyror	872 430	825 630
Beräknat revisionsarvode	31 455	30 423
Summa	1 320 077	1 321 777

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	74 351 000	74 351 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgiften för bostaden 2026-01-01 med 5 %. Avgiften för bredband/Basutbud TV justeras till självkostnad från 143 kr per månad till 195 kr per månad. Övriga avgifter hålls oförändrade.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna

Lars Brogren
Ordförande

Kamilla Kröger
Ledamot

Karin Lewin
Ledamot

Maria Sundesten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

MT Revision AB
Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.02.2026 23:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.02.2026 09:44

DOCUMENT ID:

Sy-t0YmXwWI

ENVELOPE ID:

Hk00t7XDbI-Sy-t0YmXwWI

DOCUMENT NAME:

Brf Tallbacken, 716419-2002 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

23 pages

SHA-512:

b6285d8b2405eecf7bda8afaddefd233d99fd2aa7b44957

e6ac7c8cade2e9b4b226cd368dac2152cb905e11595b7

55fed32e3c9d7e140c9e8a6ff56e39aab421

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
1. Lars Ingvar Brogren lars.brogren@gmail.com	 Signed Authenticated	06.02.2026 10:33 06.02.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.25.67
2. KARIN MARGARETA LEWIN karin@brftallbacken.se	 Signed Authenticated	06.02.2026 11:39 06.02.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.25.104
3. Kamilla Ketty Sofia Kröger Kamilla@brftallbacken.se	 Signed Authenticated	06.02.2026 13:06 06.02.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.6.250
4. Susanna Maria Sundesten mariasz69@gmail.com	 Signed Authenticated	07.02.2026 16:29 07.02.2026 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.17.231
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	07.02.2026 23:27 07.02.2026 23:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.90.185

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLBACKEN
Org.nr 716419-2002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLBACKEN för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 revisionsed 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLBACKEN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLBACKEN enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.02.2026 23:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.02.2026 09:44

DOCUMENT ID:

BkXF0Y7mPbx

ENVELOPE ID:

Bkx_0KX7D-x-BkXF0Y7mPbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALL
BACKEN 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

3c21f3757e1af2b7ad12e486422c29c4072fd8b4722bb0
5d57a411b5f8e1df13e483f309bc1642940889d7cef5954
cd1c0033a3c06112380c1ac9e1c0934f25f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	07.02.2026 23:28	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	07.02.2026 23:27	Low	IP: 217.213.90.185

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed