

Årsredovisning 2023

Brf Tallbacken

716419-2002



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallbacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 KOMMUN.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:815 och 2:816	1985	Vallentuna

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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 19674 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Brogren	Ordförande
Torbjörn Grundström	Styrelseledamot, avgick 17 augusti 2023
Kamilla Kröger	Styrelseledamot
Karin Lewin	Styrelseledamot
Maria Sundesten	Styrelseledamot
Simon Matthäi	Suppleant
Fredric Ericsson	Suppleant

Valberedning

Inga-Sarah Lindholm
Cecilia de Lacerda

Firmateckning

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

Revisorer

Francisco De Lacerda Internrevisor
Fredrik Åborg Auktoriserad revisor MT Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-23. Förändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Upprustning av samtliga fasader (betong och trä), fönster, samt rengöring och översyn av tak, hängrännor och stuprör.
- 2020** ● Bytt ut samtliga ventilations- och fläktaggregat i låghusen samt föreningslokalen, totalt 88 stycken.
Bytt ut samtliga äldre elstolpar vid parkeringarna till laddstolpar. Ges möjlighet att ladda hybrid- och elbilar.
- 2019** ● Byte av samtliga utvändiga entrédörrar till lägenheter med egen ingång, 60 stycken.
- 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.

Planerade underhåll

- 2045** ● Byte samtliga ventilations- och fläktaggregat i låghusen samt föreningslokalen, totalt 88 stycken.
- 2039-2040** ● Yttertak, utreda frågan om solceller på taken.
- 2037-2038** ● Stambyte.
- 2036** ● Stigare el - huvudledning i husen, samt elservis i gatan.
- 2031-2034** ● Byte av centrala ventilationsaggregat i de fyra höghusen.
- 2024** ● Total översyn av värmecentral, bl. a bergvärmepumpar, borrhål och brunnar. Utreda frågan om anslutning till fjärrvärme är ett alternativ.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Drift och optimering	Nabo Group AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Markskötsel, genom Nabo	Fogel Mark & Trädgård AB
Fastighetsanslutning bredband, tv	Ownit Broadband AB, genom fusion juni 2023 Telenor Sverige AB
Serviceavtal, hissar	ITK Hiss AB
Vinterväghållning	Claes Johansson Mark & Anläggning AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Nätägare, el	Ellevio AB
Vatten- och avlopp, genom kommunen	Roslagsvatten AB
Avfall, genom kommunen	PreZero Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens 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 medlemmar och övriga intressenter.

Skuldsättning: Skuldsättningen i föreningen varierar över tid mellan 4 000 – 8 000 kr/kvm beroende på i vilken upprustningsfas/underhållscykel fastigheterna befinner sig i. Skuldsättningen ska också harmonisera med vår underhålls-/reinvesterings- och amorteringsplan. Detta tillsammans gör att föreningen över tid håller sig inom satt skuldsättningsintervall. Belåningen kan variera 4 000 kr/kvm från topp till botten nivå totalt sett i underhålls-cykeln. Hög eller låg belåning relativt vart i underhålls-cykeln vi befinner oss. Vi har just nu en relativt hög skuldsättning inom satt intervall p g a att vi nyligen gjort en större fasad-/fönsterrenovering. Det är inte tänkt att avgift mot medlem ska ge noll belåning utan bevara belåningsgrad över tid inom satt intervall.

Löpande kassaflöde: Ska ge rimlig nivå på likvida medel, dels 1 – 2 mnkr som buffert, dels att vi kan betala våra fakturor, räntor och amortera enligt plan.

Sparande: Föreningen har enligt gällande stadgar §54, målsättningen att ha ett långsiktigt sparande om 0,4% - 0,6% av gällande prisbasbelopp per kvm totalyta och år. Detta kan avvika för enskilda år och kommer att göra så närmaste åren. Enligt plan är vi i fas 2028 med målsättningen för sparandet och över tid når vi uppsatta mål. Sparandet är per definition kassaflödesöverskottet. Amortering av lån är bästa sparandet, det skapar indirekta kapitaltillskott som är avdragsgill för medlem när man säljer sin lägenhet. Det möjliggör också för föreningen att ta upp framtida lån vid större investeringar enligt underhållsplan.

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 över tid inte täcker sina avskrivningar i resultaträkningen. Det fria egna kapitalet ska aldrig vara negativt. Vi kommer att nyttja det fria egna kapitalet fram till och med 2027. Årets resultat är enligt plan återigen positivt 2028. Då beräknas de fria egna kapitalet uppgå till ca 3 mnkr.

Årets resultat: Kan ett eller några år vara negativt så länge som det finns ett fritt eget kapital att nyttja. Över tid ska ett +/- 0 resultat ges. Även avskrivningar/bedömd periodiserad förslitning av fastigheterna ska över tid täckas via avgift mot medlem. 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 de negativa resultaten är att vi precis gått igenom en större upprustning, inflations- och ränteutvecklingen. Vi tar oss etappvis fram till en mer normaliserad nivå.

Medlemsavgift: Avgiften mot medlem ska över tid ligga på en långsiktigt hållbar/rättvis nivå. Planen är att under 2025-2026 etappvis anpassa avgiften mot en ny normal nivå. Vi behöver utöver redan beslutade höjningar fram till 2026 höja avgiften med 5-10% för att nå en hållbar/rättvis nivå över tid.

Året har precis som 2022 varit ett utmaningarnas år. Perioden har präglats av geopolitiska spänningar, globala utmaningar, ett pågående krig i Ukraina samt ökade spänningar i Mellanöstern. Inflationen har varit hög och som en följd av det höga räntor. Det här påverkar även vår förening. Elpriserna har stabiliserats till en lägre nivå i en jämförelse med föregående år och vi har fortsatt låtit priset ligga rörligt under året. Vi har valt att binda lånen på olika löptider för att fördela risken över tid. Vi ser nu att inflationen faller tillbaka och att framför allt räntor bundna på längre löptider faller tillbaka markant, vilket är positivt för de lån som omsätts under 2024. Styrelsen har kontinuerligt följt upp och haft diskussioner kring räntenivåer och elpriser. Vi har dialog med samtliga större banker och har just nu ett bra samarbete med Handelsbanken i Vallentuna. Elstöd om 330 tkr gällande 2022, har tillgodogjorts föreningen under året. Kostnaden för reparationer har varit relativt hög vid en jämförelse med 2022. Föreningen har bland annat drabbats av ett par vattenskador som inte är kopplat till stammarna utan på olika sätt är lokaliserade till specifika lägenheter. Delar av dessa kostnader har ersatts via fastighetsförsäkringen. Årets resultat uppgick till -2 088 tkr.

Vi har följt amorteringsplanen och amorterat 1 300 tkr under året.

Under året har 119 tkr investerats i byggnader, varav 113 tkr aktiverats och avskrivningar påbörjats, 6 tkr är pågående. På Tallåsvägen 218 har en torktumlare byts ut för 37 tkr. Beloppet har aktiverats som inventarie och skrivs av på fem år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7,50%. Avgiften för en p-plats höjdes med 30 kr/månad. Ny avgift för en p-plats blev 140 kr/månad. Avgiften för carport höjdes med 60 kr/månad. Ny avgift för en carport blev 280 kr/månad.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året haft avtal med samma leverantörer som föregående år, med undantag av att ett byte skett för vinterväghållning där avtalet med Svefab löpte ut under våren och för vintersäsongen 2023/2024 finns avtal med Claes Johansson Mark & Anläggning AB.

Övriga uppgifter

I slutet på 2023 påbörjades planering för en total översyn av värmecentralen. Arbetet kommer till stor del göras under våren och sommaren 2024. Vi behöver se över effekten som över tid tappat, vilket gör att elpannan får gå in och stötta bergvärmepumparna i ett tidigare skede. Det i sin tur genererar högre elförbrukning. Vi kommer se över borrhålen och till dessa tillhörande brunnar, bergvärmepumpar, elpanna m m. Arbetet omfattar också möjligheten att komplettera med solceller vid värmecentralen som kan hjälpa till att ladda borrhållen/energilagren under framför allt sommarhalvåret. Vi utreder också möjligheten att koppla på oss mot fjärrvärmesätet. Vi behöver utreda om det ens är en fråga för föreningen.

Miljöarbetet är under ständig översyn och vi har t ex börjat förbereda införandet av den fastighetsnära förpackningsinsamlingen som fr o m 2024 blir kommunens ansvar. Vi har påbörjat dialog med kommunen. Det finns utöver fördelen med närhetsprincipen och miljömässiga aspekter också ekonomiska incitament för fastighetsägare att komma igång med insamlingen redan 2024.

Förändrade krav på bostadsrättsföreningar vad det gäller huvudkrav vid upprättande av en Årsredovisning. Bokföringsnämnden, BFN, föreslår att alla bostadsrättsföreningar inte längre får tillämpa K2 utan i stället hänvisas till K3. Det betyder framför allt att föreningarna ska göra en komponentindelning av sina byggnader. Dessutom finns det nu ett lagkrav att alla bostadsrättsföreningar ska upprätta kassaflödesanalys samt krav på nya nyckeltal.

Lagstiftaren har genom ändringar i bostadsrättslagen strävat efter att öka skyddet för en förenings medlemmar och presumtiva medlemmar.

Föreslagen förändring kan öka medlemmarnas förståelse för ekonomin i bostadsrättsföreningen. Kassaflödesanalysen visar hur stor del av exempelvis investeringar som finansieras av medlemmarna själva och avskrivning per komponent gör att resultaträkningen innehåller alla kostnader inklusive en beräknad förslitning av föreningens byggnad.

Vår förening använder sedan länge K3 som redovisningsprincip.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 174 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 681	8 036	7 866	7 717
Resultat efter fin. poster	-2 088	-2 590	-270	691
Soliditet, %	21	22	32	33
Yttre fond	7 155	6 906	6 647	6 388
Taxeringsvärde	173 000	173 000	139 000	139 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	841	782	766	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	88,0	95,7	97,5	96,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 054	7 186	4 823	4 874
Skuldsättning per kvm	3 527	3 593	2 411	2 437
Sparande per kvm	46	89	95	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	24	18	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	82	75	61	37
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	26	28	26
Energikostnad per kvm	127	125	107	76
Genomsnittlig skuldränta, %	3,09	1,30	1,07	1,11
Räntekänslighet	8,39	9,19	6,29	6,45

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Uppllysning om negativt resultat

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 ökad kostnader för avskrivningar samt räntekostnader genom nyupplåning. Till detta kommer en allmän kraftig inflationsutveckling som påverkar samtliga driftkostnader samt kraftig höjning för priset på kapital. Vi har justerat avgiften mot medlem och kommer etappvis göra det fram till 2026 för att nå ett positivt resultat fr o m 2028. Fram till dess nyttjar vi tidigare upparbetade vinster via ianspråktagande av fritt eget kapital. From 2028 planerar vi också vara i fas med ambitionsnivån för sparandet som framgår i våra stadgar, §54. Över tid når vi ett minst +/-0 resultat samt ambitionsnivån för vårt sparande.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	3 895	-	-	3 895
Fond, yttre underhåll	6 906	-	249	7 155
Balanserat resultat	12 846	-2 590	-249	10 007
Årets resultat	-2 590	2 590	-2 088	-2 088
Eget kapital	21 058	0	-2 088	18 969

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 007
Årets resultat	-2 088
Totalt	7 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	295
Balanseras i ny räkning	7 624
	7 919

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 681	8 029
Övriga rörelseintäkter	3	720	8
Summa rörelseintäkter		9 400	8 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 045	-5 025
Övriga externa kostnader	9	-324	-305
Personalkostnader	10	-248	-258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 762	-4 299
Summa rörelsekostnader		-9 377	-9 887
RÖRELSERESULTAT		23	-1 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 165	-769
Summa finansiella poster		-2 111	-739
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 088	-2 590
ÅRETS RESULTAT		-2 088	-2 590

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	85 835	88 314
Markanläggningar	13	232	258
Maskiner och inventarier	14	1 355	1 460
Pågående projekt		6	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 427	90 032
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 427	90 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68	39
Övriga fordringar	15	473	557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	371	333
Summa kortfristiga fordringar		912	930
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 135	2 719
Summa kassa och bank		2 135	2 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 047	3 649
SUMMA TILLGÅNGAR		90 474	93 681

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 895	3 895
Fond för yttre underhåll		7 155	6 906
Summa bundet eget kapital		11 050	10 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 007	12 846
Årets resultat		-2 088	-2 590
Summa fritt eget kapital		7 919	10 256
SUMMA EGET KAPITAL		18 969	21 058
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	49 650	9 450
Summa långfristiga skulder		49 650	9 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 742	61 242
Leverantörsskulder		517	495
Skatteskulder		31	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 565	1 414
Summa kortfristiga skulder		21 854	63 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 474	93 681

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	3 257	2 013
Resultat efter finansiella poster	-2 088	-2 590
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 762	-3 701
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	673	-6 290
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66	-209
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	181	240
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	789	-6 260
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-156	-15 746
Kassaflöde från investeringar	-156	-15 746
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 300	23 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300	23 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-667	1 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 590	3 257

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tallbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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 och el.

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:

Maskiner och inventarier	4 - 20 %
Byggnad	0,5 - 10 %
Markanläggningar	4 - 10 %

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 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 942	7 388
Hysesintäkter, p-platser	342	276
Övriga intäkter	2	4
Kabel-TV/Bredband	259	259
Intäktssreduktion	-0	0
EI	70	48
Andrahandsuthyrning	64	54
Summa	8 681	8 029

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	330	0
Övriga intäkter	0	1
Försäkringsersättning	372	0
Övriga rörelseintäkter	18	6
Summa	720	8

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	235	227
Städning	110	105
Besiktning och service	52	45
Ventilationskontroll OVK	78	2
Trädgårdsarbete	295	239
Snöskottning	395	269
Övrigt	3	12
Mattservice	37	34
Summa	1 203	934

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	50	185
Bostäder	7	0
Bostäder VVS	12	0
Tvättstuga	58	43
Trapphus/port/entr	0	2
Dörrar och lås/porttele	20	47
Övriga gemensamma utrymmen	0	3
VA	91	14
Värme	125	21
Ventilation	210	34
El	10	6
Hissar	14	24
Tak	30	0
Fasader	2	50
Gård/markytor	31	0
Försäkringsärende/vattenskada	521	0
Summa	1 179	428

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	46
Summa	0	46

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	317	477
Uppvärmning	1 618	1 472
Vatten	560	505
Sophämtning	319	286
Summa	2 815	2 740

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	166	150
Kabel-TV	161	172
Bredband	170	219
Övrigt	110	106
Fastighetsskatt	240	229
Summa	848	877

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	67	108
Förbrukningsmaterial	16	20
Juridiska kostnader	70	15
Revisionsarvoden	45	13
Ekonomisk förvaltning	126	146
Konsultkostnader	0	3
Summa	324	305

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	176	168
Övriga arvoden	2	2
Löner, arbetare	10	26
Sociala avgifter	59	62
Summa	248	258

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 165	769
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	2 165	769

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 417	101 641
Årets inköp	113	17 776
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 531	119 417
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-31 103	-34 953
Årets avskrivning	-2 593	3 849
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 696	-31 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 835	88 314
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 350</i>	<i>8 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 000	119 000
Taxeringsvärde mark	54 000	54 000
Summa	173 000	173 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	325	325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	325	325
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-67	-41
Årets avskrivning	-27	-27
Utgående ackumulerad avskrivning	-94	-67
Utgående restvärde enligt plan	232	258

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 443	2 214
Inköp	37	229
Utgående anskaffningsvärde	2 480	2 443
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-983	-861
Avskrivningar	-142	-122
Utgående avskrivning	-1 125	-983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 355	1 460

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16	16
Nabo Klientmedelskonto	454	538
Övriga fordringar	2	3
Summa	473	557

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101	49
Fastighetsskötsel	61	59
Städning	28	27
Försäkringspremier	58	50
Kabel-TV	40	40
Räntor	0	28
Bredband	43	43
Förvaltning	41	38
Summa	371	333

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB				6 450
Swedbank Hypotek AB	2024-10-25	0,82 %	6 450	6 450
Swedbank Hypotek AB				6 450
Swedbank Hypotek AB	2024-06-19	0,86 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2026-03-01	4,14 %	9 487	9 487
Stadshypotek				4 513
Stadshypotek	2024-09-30	4,93 %	10 267	11 467
Stadshypotek				6 975
Stadshypotek	2028-01-30	3,59 %	15 900	15 900
Stadshypotek	2027-03-01	4,13 %	11 388	
Stadshypotek	2025-10-30	4,66 %	2 100	
Stadshypotek	2025-10-30	4,66 %	10 800	
Summa			69 392	70 692
Varav kortfristig del			19 742	61 242

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 892 Tkr.

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	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114	475
El	36	69
Uppvärmning	265	0
Utgiftsräntor	318	116
Förutbetalda avgifter/hyror	802	721
Beräknat revisionsarvode	30	32
Summa	1 565	1 414

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	74 531	74 531

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften avseende bostäder höjdes med 12% från och med 1 januari 2024. Avgiften för bilplatser och bredband/TV förblev oförändrad.

Underskrifter

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

VALLENTUNA KOMMUN

Kamilla Kröger
Styrelseledamot

Karin Lewin
Styrelseledamot

Lars Brogren
Ordförande

Maria Sundesten
Styrelseledamot

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

MT Revision AB
Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.02.2024 15:57

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 28.02.2024 10:43

DOCUMENT ID:

B1eBLIFnnT

ENVELOPE ID:

HJbELIFhnT-B1eBLIFnnT

DOCUMENT NAME:

Brf Tallbacken, 716419-2002 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Ingvar Brogren lars@brftallbacken.se	Signed Authenticated	28.02.2024 10:52 28.02.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/28) IP: 84.218.25.67
2. Kamilla Ketty Sofia Kröger kamilla@brftallbacken.se	Signed Authenticated	28.02.2024 16:59 28.02.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/20) IP: 85.24.130.109
3. KARIN LEWIN karin@brftallbacken.se	Signed Authenticated	28.02.2024 20:29 28.02.2024 20:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/07) IP: 84.218.25.104
4. Susanna Maria Sundesten maria@brftallbacken.se	Signed Authenticated	29.02.2024 15:35 29.02.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/16) IP: 84.218.25.61
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	29.02.2024 15:57 29.02.2024 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

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

Org.nr 716419-2002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallbacken för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 de 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. De 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

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 och god revisionsssed 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 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Tallbacken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.02.2024 15:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 28.02.2024 10:43

DOCUMENT ID:

HyfrUIFhh6

ENVELOPE ID:

HygVUgY32a-HyfrUIFhh6

DOCUMENT NAME:

Brf Tallbacken revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	29.02.2024 15:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	29.02.2024 15:57	Low	IP: 80.72.11.137

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