

# Årsredovisning

för

## Brf Tallbacken

714800-1881

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tallbacken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 7 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Knivsta den 7 maj 2026

Victor Söderlund

Styrelsen för Brf Tallbacken, med säte i Knivsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-23.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Särsta 3:139 i Knivsta kommun 1960. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 304,4 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

12 st 3 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 14 609 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 356 000 kr och markvärde 3 253 000 kr. Värdeår är 1978.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades den 16 juni 1961.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 996 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Enligt upprättad underhållsplan är rekommenderad avsättning 127 000 kronor.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2025 haft följande sammansättning:

Victor Söderlund	Ordförande
Ulrika Danner Andersson	Ledamot
Åsa Kärnebro	Ledamot
Emida Näsbrandt	Ledamot
Daniel Vängelin	Ledamot
Gunilla Lindström	Suppleant
Sebastian Hamrén	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

### Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	Borev Revision AB
Utses av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har tagit bort det kollektiva bostadsrättstillägget fr o m 01.10.25.
- Samtliga garage dörrar har blivit målade.
- RD VVS besiktade alla boendes handdukstorkar och bytte ställdon för temperaturen till fjärrvärmens i pannrummet.
- Tagit ner 2 mindre träd, ett på framsidan och ett på baksidan.
- Föreningen har haft två städdagar.
- Fyra lägenheter har blivit sålda. En 1a och tre 3or.
- En lägenhet har blivit godkänd för andrahandsuthyrning.
- Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1 januari 2025.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (37) medlemmar. Under året har 4 (1) överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 333	1 139	1 049	1 028	981
Resultat efter finansiella poster	64	-57	-179	-61	-1
Soliditet (%)	neg	neg	neg	1	2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	996	845	779	757	728
Skuldsättning per kvm (kr)	3 706	3 804	3 898	3 992	4 085
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	3 825	3 927	4 024	4 121	4 217
Sparande per kvm (kr)	159	133	121	147	156
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr)	311	289	240	236	224
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	95	96
Årets resultat exkl. avskrivningar	189	179	56	174	195

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas el ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 280	200 000	152 386	-563 655	-56 517	<b>-175 506</b>
Disposition av föregående års resultat:			99 951	-156 468	56 517	<b>0</b>
Årets resultat					64 140	<b>64 140</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>92 280</b>	<b>200 000</b>	<b>252 337</b>	<b>-720 123</b>	<b>64 140</b>	<b>-111 366</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-720 123
årets vinst	64 140
	<b>-655 983</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-25 026
i ny räkning överföres	-757 957
	<b>-655 983</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 332 859	1 138 625
Övriga rörelseintäkter		854	244
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 333 713</b>	<b>1 138 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-799 729	-658 595
Övriga externa kostnader	4	-121 408	-111 693
Personalkostnader	5	-62 317	-62 780
Avskrivningar		-124 782	-235 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 108 236</b>	<b>-1 068 298</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>225 477</b>	<b>70 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	3 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 481	-130 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 337</b>	<b>-127 088</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 140</b>	<b>-56 517</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>64 140</b>	<b>-56 517</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

4 011 461

4 136 243

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**4 011 461**

**4 136 243**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

26 600

26 600

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**26 600**

**26 600**

**Summa anläggningstillgångar**

**4 038 061**

**4 162 843**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8

1 015 541

932 914

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

65 034

83 695

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 080 575**

**1 016 609**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 080 575**

**1 016 609**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 118 636**

**5 179 452**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		92 280	92 280
Uppskrivningsfond		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll		252 337	152 386
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>544 617</b>	<b>444 666</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-720 123	-563 655
Årets resultat		64 140	-56 517
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-655 983</b>	<b>-620 172</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-111 366</b>	<b>-175 506</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	3 218 238	4 341 578
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 218 238</b>	<b>4 341 578</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 769 550	779 108
Leverantörsskulder		31 847	58 735
Skatteskulder		3 856	2 360
Övriga skulder		2 361	2 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	204 150	170 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 011 764</b>	<b>1 013 380</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 118 636

5 179 452

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		64 140	-56 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		124 782	235 230
Förändring skatteskuld/fordran		1 496	-1 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>190 418</b>	<b>177 534</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 765	7 776
Förändring av kortfristiga skulder		6 445	-135 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>222 628</b>	<b>50 213</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-132 898	-126 460
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-132 898</b>	<b>-126 460</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>89 730</b>	<b>-76 247</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		920 993	997 239
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 010 723</b>	<b>920 992</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper, förutom vad gäller redovisningen av byggnad som i enlighet med K3-regelverket delats upp i komponenter och där varje komponent fått sin egen avskrivningstid

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,83-2,50%

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 232 420	1 084 814
Hyror p-plats och garage	33 839	37 161
Hysesintäkt tv och bredband, ej moms	66 600	16 650
	<b>1 332 859</b>	<b>1 138 625</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV & bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	28 313	6 345
Snöröjning/sandning	18 315	20 385
Planerat underhåll	25 026	49
Fastighetsel	45 455	47 716
Fjärrvärme	215 853	200 102
Vatten och avlopp	157 121	140 831
Avfallshantering	49 678	48 036
Fastighetsförsäkring	40 343	48 668
Bredband och tv	99 060	56 249
Fastighetsskatt	2 410	1 470
Kommunal fastighetsavgift	41 376	39 120
Övriga poster	18 558	9 274
Reparationer	41 264	40 349
Myndighetskrav	2 888	0
Radonmätning	14 069	0
	<b>799 729</b>	<b>658 594</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Postbefordran	2 400	2 852
Revisionsarvode extern revisor	15 225	18 750
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	363
Ek förvaltning	87 874	72 210
Bankkostnader	2 921	3 519
Övriga poster	1 774	3 144
Uppdatering av underhållsplan	11 214	10 856
	<b>121 408</b>	<b>111 694</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	24 000	24 000
Lön fastighetskötare	15 000	15 000
Övriga löner	12 000	8 000
Bilersättning, skattefri	400	2 750
Sociala avgifter på arvoden	10 917	13 030
	<b>62 317</b>	<b>62 780</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 064 544	9 064 544
Omklassificering K3	200 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 264 544</b>	<b>9 064 544</b>
Ingående avskrivningar	-5 276 901	-5 041 671
Årets avskrivningar	-124 782	-235 230
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 401 683</b>	<b>-5 276 901</b>
Ingående uppskrivningar	200 000	200 000
Omklassificering K3	-200 000	0
Redovisat värde mark	148 600	148 600
<b>Utgående värde mark</b>	<b>148 600</b>	<b>348 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 011 461</b>	<b>4 136 243</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 356 000	11 257 000
Taxeringsvärden mark	3 253 000	3 574 000
	<b>14 609 000</b>	<b>14 831 000</b>

#### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	26 600	26 600
	<b>26 600</b>	<b>26 600</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	4 817	11 921
Avräkningsfordran på Fastum	1 010 724	920 993
	<b>1 015 541</b>	<b>932 914</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	4,35	2026-09-01	739 406	749 944
Stadshypotek	3,08	2026-09-30	655 304	655 304
Stadshypotek	4,04	2027-06-01	975 000	975 000
Stadshypotek	3,07	2028-09-01	656 748	656 748
Stadshypotek	2,24	2031-09-30	525 120	525 120
Stadshypotek	2,79	2032-01-30	685 600	685 600
Stadshypotek	1,33	2026-09-01	374 840	374 840
Stadshypotek	3,91	2029-01-30	375 770	375 770
Stadshypotek			0	122 360
			<b>4 987 788</b>	<b>5 120 686</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 769 550	779 108

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld

Lån som förfaller inom ett år: 1 769 550 kr.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	13 318	13 366
Förutbetalda hyror och avgifter	107 562	68 531
Arvoden	24 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	7 540	9 873
Värme	27 680	26 955
Revisionsarvode	20 000	24 000
El	4 050	4 091
	<b>204 150</b>	<b>170 816</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 453 000	6 453 000
	<b>6 453 000</b>	<b>6 453 000</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Årsavgifterna höjs med 10% från och med 1 januari 2026.

Årsredovisningen är beslutad 2026-04-08.

Knivsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Victor Söderlund  
Ordförande

Åsa Kärnebro

Emida Näsbrandt

Daniel Vängelin

Ulrika Danner Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu  
Av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Tallbacken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-10 11:48:17

Dokumentet är undertecknat av:

 Daniel Vängelin (19971215XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-08 22:24:35
 EMIDA ALICE NÄSBRANDT (19980519XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-08 17:13:25
 RABIA KOYUNCU (19800101XXXX) Revisor	2026-04-10 11:48:17
 ÅSA KÄRNEBRO (19760614XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-08 17:19:30
 ULRIKA DANNER ANDERSSON (19570601XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-10 10:26:17
 VICTOR SÖDERLUND (19940109XXXX) Ordförande	2026-04-08 21:09:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Tallbacken.pdf (156272 byte)

43F5CA367DABD99F28942DB18C9DB45357E36B1FD1B8F1547AFD01F0A795A30D50F1A2ABA4BA7C796DB8  
3FBEC9D41DF410AE21974016AA82CC0AD090CF73AA09

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallbacken, org.nr 714800-1881

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallbacken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 Standards on Auditing (ISA) 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Tallbacken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Rabia Koyuncu  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-10 11:51:36

Dokumentet är undertecknat av:

---

 RABIA KOYUNCU (19800101XXXX) Revisor

2026-04-10 11:51:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (143063 byte)

A2B908E83C76B7E4448E28AD362BCE3D9DC783671C7CAC0917952590F6AF4F2FE8413EFA066CAB11929A  
4A022DD162BEB6CA17C0E85C8EB36166BD0842DFA4B8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

