

Årsredovisning
för
Brf Kvarteret Tallbacken 2
769639-6618

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Kvarteret Tallbacken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har på fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193 uppfört två st flerbostadshus med totalt 43 lägenheter. Inflyttning skedde i slutet på juni 2023.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

		Valda t.o.m. årsstämma
Teija Peltonen	Ledamot, Ordförande	2026
Linn Van Toor Fröding	Ledamot	2026
Christoffer Svensson	Ledamot	2027
Ronny Lorentzon	Ledamot	2026
Susanne Thorgren	Ledamot	2026
Claes Bengtsson	Suppleant	2026
Ulf Ekberg	Suppleant	2027

Ordinarie revisorer

	Valda t.o.m. årsstämma
Arthur Kozak, Revise Sverige AB	2026

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025. Under verksamhetsåret har föreningen haft 13 st protokollförda styrelsemöten.

Vid ordinarie föreningsstämma 2026 löper mandatperioden ut för ledamöterna Teija Peltonen, Linn Van Toor Fröding, Ronny Lorentzon och Susanne Thorgren samt för suppleanten Claes Bengtsson.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-04 och kungjordes 2021-03-08.

Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande, under året har 2-årsbesiktning genomförts. Föreningen avsätter till fond för yttre underhåll enligt schablon till underhållsplan tagits fram.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193, två flerfamiljshus med totalt 43 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också p-platser i garage samt p-platser utomhus.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 102 208 000 kr, varav mark 14 600 000 kr och byggnad 87 608 000 kr.

Antal	Lägenhetstyp	Yta
7	1 rok	259
12	2 rok	706
12	3 rok	939
10	4 rok	979
<u>2</u>	5 rok	<u>261</u>
43		3 144

<u>1</u>	<u>Garage</u>	<u>480</u>
Total yta		3 624

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Respektive bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har löpande följt upp föreningens ekonomi under året. Styrelsen har fastställt budget för 2026 och beslutat om bibehållen avgiftsnivå. Detta för fortsatt stabilitet i föreningens ekonomi och sparande för framtida underhåll etc. Styrelsen har fortsatt att kontinuerligt följa upp föreningens avtal och omförhandla utifrån behov och kostnadsbesparingar. Avtal för teknisk förvaltning, tidigare Riksbyggen, har från 1 juli ersatts av Nabo Group AB, föreningens försäkring har setts över och ekonomisk förvaltning har omförhandlats och förlängts med Hökerum Bygg. Styrelsen följer också upp föreningens lån som löper med olika villkorsperioder. Ett av föreningens tre lån förföll i juni 2025 och placerades om med ny villkorsperiod på 3 år och räntesats 2,76%. Mer uppgifter om föreningens lån se vidare i not 11 om föreningens lån.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten. Såväl styrelse som boende har under året arbetat med genomförd 2-års besiktning. Styrelsen har också arbetat med beställning av underhållsplan för fastigheten och utemiljön. Gästparkeringsplatser har skapats vilket ger extra intäkter till föreningen och arbete kring lekplats påbörjas snart.

Koncernförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i Grindstugärde nya fastigheter AB, 559015-7904. Dotterbolaget administrerar uthyrningen av garageplatser till de boende.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar för hantering av sopor, vatten och väg i området.

GA:34 avser väg, parkering, gång & cykelvägar, lekplats, belysning och dagvattenledningar

Delägare: Brf Kvarteret Tallbacken, Brf Kvarteret Tallbacken 2 och Brovalvet

GA:35 avser sopor och GA:36 avser vatten och avlopp

Delägare: Brf Kvarteret Tallbacken och Brf Kvarteret Tallbacken 2

Kapitaltillskott	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Gjorda amorteringar	408 816 kr	408 816 kr	102 204 kr
Summa Kapitaltillskott	408 816 kr	408 816 kr	102 204 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Värmdö kommun	Hushållsavfall, vatten och avlopp
Vattenfall	Fjärrvärme och el
Schindler Hiss AB	Hiss
Mileba Gruppen	Snö- och halkbekämpning
Tele2	TV/Bredband/Telefoni
Hökerum Bygg AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, tom 2025-07-01
Nabo Group AB	Teknisk förvaltning, from 2025-07-01
Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring	Försäkring

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 62 st och vid årets utgång 64 st. Under verksamhetsåret har 5 (fg år 1) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 390	4 019	1 697
Resultat efter finansiella poster	-1 470	-1 941	-1 096
Soliditet (%)	78	78	77
Driftsnetto	2 523	2 219	993
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	1 264	1 189	0
Lån, Totala ytan (kr/kvm)	11 027	11 140	11 253
Lån, Yta bostäder (kr/kvm)	12 711	12 840	12 971
Sparande (kr/kvm)	223	92	0
Räntekänslighet (%)	10	11	0
Energikostnad (kr/kvm)	250	239	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	92	93

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet färdigställdes och föreningen har svarat för driften från juni 2023. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede för år 2023 utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 2 276 072 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsens bedömning, vid signering av årsredovisning, är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 445 000	63 000	-1 211 498	-1 940 865	150 355 637
Disposition av föregående års resultat:		125 760	-2 066 625	1 940 865	0
Årets resultat				-1 469 591	-1 469 591
Belopp vid årets utgång	153 445 000	188 760	-3 278 123	-1 469 591	148 886 046

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 278 123
årets förlust	-1 469 591
	-4 747 714

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	125 760
i ny räkning överföres	-4 873 474
	-4 747 714

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Efter årets resultatdisposition uppgår fonden för yttre underhåll till 314 520 kr.

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 276 072 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 806 481 kr

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 389 965	4 019 387
Övriga intäkter	3	34 380	59 154
		4 424 345	4 078 541
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 754 013	-1 717 714
Övriga externa kostnader	5	-147 603	-142 216
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 276 072	-2 276 072
		-4 177 688	-4 136 002
Rörelseresultat		246 657	-57 461
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 716 284	-1 883 467
		-1 716 248	-1 883 404
Resultat efter finansiella poster		-1 469 591	-1 940 865
Resultat före skatt		-1 469 591	-1 940 865
Årets resultat		-1 469 591	-1 940 865

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	188 491 230	190 767 302
		188 491 230	190 767 302
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	88 516	88 516
		88 516	88 516
Summa anläggningstillgångar		188 579 746	190 855 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21	42 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 890	198 278
		166 911	240 739
<i>Kassa och bank</i>		1 132 214	997 268
Summa omsättningstillgångar		1 299 125	1 238 007
SUMMA TILLGÅNGAR		189 878 871	192 093 825

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

153 445 000

153 445 000

Fond för yttre underhåll

188 760

63 000

153 633 760

153 508 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 278 123

-1 211 498

Årets resultat

-1 469 591

-1 940 865

-4 747 714

-3 152 363

Summa eget kapital

148 886 046

150 355 637

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

11

26 368 899

26 641 443

Summa långfristiga skulder

26 368 899

26 641 443

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

13 593 265

13 729 537

Leverantörsskulder

151 383

130 688

Aktuella skatteskulder

35 580

117 900

Övriga skulder

24 228

13 325

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

819 470

1 105 295

Summa kortfristiga skulder

14 623 926

15 096 745

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

189 878 871

192 093 825

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 469 591	-1 940 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 276 072	2 276 072
Betald skatt	-82 320	19 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

724 161 354 707

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	73 828	21 640
Förändring av leverantörsskulder	20 695	-2 084 741
Förändring av kortfristiga skulder	-274 922	87 584

Kassaflöde från den löpande verksamheten

543 762 -1 620 810

Investeringsverksamheten

Utdelning finansiella anläggningstillgångar	0	300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	300 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-408 816	-408 816
Inbetalda insatser	0	1 908 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-408 816	1 499 184

Årets kassaflöde

134 946 178 374

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	997 268	818 894
Likvida medel vid årets slut	1 132 214	997 268

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande Red U 9.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens fastighet färdigställdes år 2023. Avskrivning har skett på fastighetens byggnad from juli 2023.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen har köpt samtliga aktier i Grindstugärde nya fastigheter AB, som ägde fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193 i Värmdö kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Årsavgift bostäder (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån, Totala ytan (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Lån, Yta bostäder (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat+avskrivningar+kostnadsfört underhåll genom den totala ytan (både upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt) i föreningen.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 658 400	3 492 371
Hyror garage och parkeringsplatser*	391 108	272 740
Tv/telefoni/bredband	89 916	87 176
Utdebiterad el	135 761	94 061
Utdebitering varmvatten	90 389	63 776
Vidarefakturerings el laddplatser	17 749	7 671
Övriga intäkter	6 642	1 592
	4 389 965	4 019 387

*Uthyrning av garageplatser sker genom Grindstugärde nya fastigheter AB.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Vidarefakturerings övriga kostnader	10 888	36 722
Ersättning för administration av garagebolag	20 000	20 000
Övriga intäkter	3 492	2 432
	34 380	59 154

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	233 965	330 006
Städning och trappskötsel	48 686	0
Löpande reparation och underhåll	63 484	102 291
Snö och halkbekämpning	54 484	43 942
El	283 267	183 356
Vatten	297 292	287 271
Uppvärmning	325 260	394 018
Hiss och övriga serviceavtal	54 925	55 790
Renhållning/sophämtning	99 280	104 924
Utemiljö/trädgård	36 850	3 508
Bredband, Tv/Telefoni	93 154	92 398
Fastighetsförsäkring	28 138	37 494
Fastighetsskatt	16 080	19 500
Övriga lokalkostnader	13 547	23 482
Diverse övriga fastighetskostnader	94 713	3 012
Vidarefakturerings övriga kostnader	10 888	36 722
	1 754 013	1 717 714

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning och administration	113 238	108 345
Revision	21 500	28 000
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	12 865	5 871
	147 603	142 216

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 712 057	1 883 102
Övriga räntekostnader	4 227	365
	1 716 284	1 883 467

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 197 000	194 197 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 197 000	194 197 000
Ingående avskrivningar	-3 429 698	-1 153 626
Årets avskrivningar	-2 276 072	-2 276 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 705 770	-3 429 698
Utgående redovisat värde	188 491 230	190 767 302
Taxeringsvärden byggnader	87 608 000	72 950 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	17 200 000
	102 208 000	90 150 000
Bokfört värde byggnader	164 361 898	166 637 970
Bokfört värde mark	24 129 332	24 129 332
	188 491 230	190 767 302

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheterna Värmdö Ösby 1:176 och Ösby 1:193.

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 516	388 516
Värdejustering	0	-300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 516	88 516
Utgående redovisat värde	88 516	88 516

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Grindstugärde nya fastigheter AB	100%	100%	2 000	88 516 88 516
	Org.nr	Säte		
Grindstugärde nya fastigheter AB	559015-7904	Ulricehamn kommun		

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	37 918 084 37 918 084	38 326 900 38 326 900

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB*	4,90	2025-06-18	0	13 456 993
Swedbank Hypotek AB	2,76	2028-06-21	13 320 721	0
Swedbank Hypotek AB*	4,63	2026-06-17	13 320 721	13 456 993
Swedbank Hypotek AB	4,40	2027-06-23	13 320 722	13 456 994
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-408 816	-408 816
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-13 184 449 26 368 899	-13 320 721 26 641 443
Kortfristig del av långfristig skuld			13 593 265	13 729 537

*Lån som villkorsändras under år 2025/2026 klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Föreningen har en amorteringsplan på 408.816 kr/år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	213 565	328 049
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	341 768	278 541
Administration garagebolag	150 000	170 000
Övriga upplupna kostnader	114 137	328 705
	819 470	1 105 295

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 882 000	40 882 000
	40 882 000	40 882 000

Årsredovisningen beslutades den 17 april 2026

Värmdö
Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Teija Peltonen
Ordförande

Susanne Thorgren

Linn Van Toor Fröding

Christoffer Svensson

Ronny Lorentzon

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak
Revisor
Reviser Sverige AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576939333

Dokument

ÅR 251231 Tallb2

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2026-04-30 14:30:09 CEST (+0200) av Familjen

Ståhl Invest (FSI)

Färdigställt 2026-05-04 12:17:44 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)

Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i

Ulricehamn AB"

e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Teija Peltonen (TP)

peltonenteija66@gmail.com

+46705637351



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TEIJA PELTONEN"

Signerade 2026-05-01 09:03:19 CEST (+0200)

Linn van Toor Fröding (LvTF)

linn.vantoor.froding@gmail.com

+46766987447



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINN
VAN TOOR FRÖDING"

Signerade 2026-05-03 13:28:00 CEST (+0200)

Christoffer Svensson (CS)

chrsve90@hotmail.com

+46704951461



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christoffer Svensson"

Signerade 2026-04-30 20:34:01 CEST (+0200)

Susanne Thorgren (ST)

susanne.thorgren@hotmail.com

+46724496324



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tullemor Susanne Elisabeth Thorgren"

Signerade 2026-05-03 14:15:11 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576939333

Ronny Lorentzon (RL)

ronny_lorentzon@hotmail.com

+46736706550



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"RONNY LORENTZON"

Signerade 2026-04-30 16:21:44 CEST (+0200)

Arthur Kozak (AK)

arthur.kozak@revise.se

+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Artur

Kozak"

Signerade 2026-05-04 12:17:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 2, org.nr. 769639-6618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 2 för år 2025.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576939361

Dokument

Revisionsberättelse 2025 - Kvarteret Tallbacken 2
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-30 14:30:16 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2026-05-04 12:16:56 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@revise.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Artur
Kozak"
Signerade 2026-05-04 12:16:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

