

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening
Tallbacken 1 i Fullerö





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tallbacken 1 i Fullerö med säte i Uppsala org.nr. 769631-1377 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullerö 21:80	2018-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	garageplatser	564
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3295
Totalt 99 objekt		3859

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 14 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Fullerö GA:72	G:A		1 / 5	Väg för in-och utfart samt gång- och cykelväg i enlighet med förrättningskarta
Uppsala Fullerö GA:73	G:A		1 / 2	Lekplats med lekutrustning, Planteringar och övriga tillhörande anläggningar i enlighet med förrättningskarta

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Olov Rander	Ordförande	2022-05-19
Fredrik Johansson	Ledamot	2022-05-19
Stefan Smeds	Ledamot	2022-05-19
Conny Hjelte	Ledamot	2022-05-19
Peter Kanmert	Ledamot	2022-05-19
Amanda Ehlin	Ledamot	2022-05-19
Krister Nonnemark	Suppleant	2019-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga, då samtliga ledamöter förra året valdes på 2 år.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt-Olov Rander och Fredrik Johansson.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eddie Bergström (sammanställande) och Monica Ben Halima, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 866 739 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 827 629 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 70 000 kr.

Underskottet beror på att föreningen är nybyggd och därmed har stora avskrivningar samt att de under ett par år har haft kraftigt ökade räntekostnader. För att föreningen ska kunna finansiera sina framtida åtaganden har de under 2023 höjt avgiften 2 gånger och kommer även att höja avgiften fr.o.m 1 januari 2024. Föreningen har under året även börjat debitera medlemmarna för vatten enligt IMD (Individuell Mätning och Debitering).

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15% och fr.o.m. 2023-07-01 med +13,8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 9.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 122 125 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 138 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 70 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Händelser under året:

- Byte av filter i fläktaggregaten, styrelsen har hjälpt till med bytet för de som inte kan själva.
- Elstödet har fördelats till medlemmarna genom att inte debitera el-avgift för tre månader.
- Avtalet för entrémattorna avslutas, vi köper egna mattor vi räknar med en besparing på c:a 30 000kr/år.
- Nytt företag som servar våra hissar Upplands hiss AB, vi räknar med en besparing på c:a 50 000kr/år.
- Utbyte av telefonerna i hissarna.
- 5 års garantibesiktning genomförd och avslutad.
- Nytt avtal för fastighetsskötsel med HSB Boservice i Uppland AB.
- Städ dagar med fika vår och höst.
- Anslagstavlor uppsatta i entréerna för att slippa lappar klistrade på våra entrédörrar.
- Stålkrukor med klängväxter Engelmansvin och Kaprifol i vår lekpark/grillplats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Besiktning av hus och lägenheter
- Nybesiktning och tvåårsbesiktning
- Installation av avhärtningsfilter
- Installation av avgasning värmesystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	OVK besiktning
2025	Stamspolning
2026	Målning golv soprum
2027	OVK besiktning
2028	Renovering av lägenhetsaggregat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	196	22	56	209	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 174	12 269	12 364	12 502	12 587
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 174	12 269	12 364	12 502	12 587
Räntekänslighet, %	12	16	17	16	19
Energikostnad, kr/kvm	212	270	253	191	192
Årsavgifter, kr/kvm	1 006	735	696	703	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	113	92	81	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	890	842	907	768
Nettoomsättning, tkr	2 934	2 934	2 775	2 990	2 532
Resultat efter finansiella poster, tkr	-867	-1 432	-1 339	-1 129	-2 044
Soliditet, %	69	69	69	69	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	95 700 000	0	0	95 700 000
Underhållsfond, kr	62 300	0	59 825	122 125
S:a bundet eget kapital, kr	95 762 300	0	59 825	95 822 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 469 324	-1 431 741	-59 825	-5 960 890
Årets resultat, kr	-1 431 741	1 431 741	-866 739	-866 739
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 901 065	0	-926 564	-6 827 629
S:a eget kapital, kr	89 861 235	0	-866 739	88 994 496

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 175 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 960 890
Årets resultat, kr	-866 739
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 827 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 000
Balanseras i ny räkning, kr	-6 895 629

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 628 611	2 933 686
Övriga rörelseintäkter	3	91 406	0
Summa rörelseintäkter		3 720 017	2 933 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 401 813	-1 647 276
Periodiskt underhåll	5	-70 000	-62 175
Övriga externa kostnader	6	-474 359	-400 167
Personalkostnader och arvoden	7	-60 408	-63 476
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 442 398	-1 442 398
Summa rörelsekostnader		-3 448 978	-3 615 492
Rörelseresultat		271 039	-681 806
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		507	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 138 285	-750 196
Summa finansiella poster		-1 137 778	-749 935
Resultat efter finansiella poster		-866 739	-1 431 741
Resultat före skatt		-866 739	-1 431 741
Årets resultat		-866 739	-1 431 741

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	129 037 168	130 479 566
Summa materiella anläggningstillgångar		129 037 168	130 479 566
Summa anläggningstillgångar		129 037 168	130 479 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 560	6 521
Övriga fordringar	11	443 118	277 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	139 513	132 579
Summa kortfristiga fordringar		584 191	416 740
Summa omsättningstillgångar		584 191	416 740
SUMMA TILLGÅNGAR		129 621 359	130 896 306

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 700 000	95 700 000
Fond för yttre underhåll		122 125	62 300
Summa bundet eget kapital		95 822 125	95 762 300
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 960 890	-4 469 324
Årets resultat		-866 739	-1 431 741
Summa ansamlad förlust		-6 827 629	-5 901 065
Summa eget kapital		88 994 496	89 861 235
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	26 222 878	26 950 000
Summa långfristiga skulder		26 222 878	26 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 889 748	13 475 000
Förskott från kunder		4 200	4 000
Leverantörsskulder		51 809	180 135
Skatteskulder		49 950	0
Övriga skulder	14	4 763	8 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	403 515	417 404
Summa kortfristiga skulder		14 403 985	14 085 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 621 359	130 896 306

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-866 739	-1 431 741
Elstöd	91 406	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 442 398	1 442 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>667 065</u>	<u>10 657</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-93 459	-119 292
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-95 834	137 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>477 772</u>	<u>29 184</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-312 374	-315 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-312 374</u>	<u>-315 000</u>
Årets kassaflöde	<u>165 398</u>	<u>-285 816</u>
Likvida medel vid årets början	277 629	563 445
Likvida medel vid årets slut	<u>443 027</u>	<u>277 629</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat FARs uttalande RedU9. Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 13,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller först ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheterna utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	3 126 078	2 423 262
Hysesintäkter garage	312 150	360 750
Intäkter el IMD	120 512	143 834
Intäkter vatten IMD	66 920	0
Avgift vid andrahandsuthyrning	3 957	4 836
Övriga intäkter	-1 006	1 004
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	3 628 611	2 933 686

* I avgiften ingår värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	91 406	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga rörelseintäkter	91 406	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	121 849	116 970
Serviceavtal	110 870	167 729
Entreprenadstäd	65 000	77 150
Avhärningssalt	17 333	5 843
Besiktningkostnader	0	-10 238
Snörenhållning	6 490	3 165
Förbrukningsmaterial	3 166	6 133
Reparationer	32 824	100 859
Elavgifter	249 014	442 741
Uppvärmning	310 134	289 593
Vatten och avlopp	138 586	155 933
Sophämtning	133 133	104 207
Fastighetsförsäkringar	49 624	46 565
Kabel-TV, bredband m.m	26 700	26 700
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	49 950	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	70 102	70 044
Övriga externa tjänster, drift	13 718	39 482
Studie- och fritidsverksamhet	1 711	2 800
Övriga driftskostnader	1 609	1 600
Summa driftkostnader	1 401 813	1 647 276

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll ventilation	0	62 175
Planerat underhåll hissar	70 000	0
Summa underhållskostnader	70 000	62 175

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Hyror och arrende	438 170	368 960
Förbrukningsinventarier o dyl.	9 311	12 602
Kontorsmaterial och liknande	1 181	0
Telefon och porto	443	812
Konsultarvoden	11 754	5 168
Revisionsarvode extern revisor	13 500	12 625
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	474 359	400 167

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	50 000	48 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	10 408	15 176
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	60 408	63 476

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 442 398	1 442 398
	<hr/>	<hr/>
Summa av- och nedskrivningar	1 442 398	1 442 398

Not 9 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	427	261
Ränteintäkter från skattekonto	80	0
Räntekostnader	<u>-1 138 285</u>	<u>-750 196</u>
Summa finansiella poster	-1 137 778	-749 935

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	96 822 083	96 822 083
Ingående avskrivning på byggnader	-7 120 434	-5 678 036
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-1 442 398</u>	<u>-1 442 398</u>
Bokförda värden byggnader	88 259 251	89 701 649
Mark	<u>40 777 917</u>	<u>40 777 917</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	129 037 168	130 479 566
Taxeringsvärde byggnad	49 386 000	49 386 000
Taxeringsvärde mark	6 609 000	6 609 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	443 027	277 629
Skattekonto	<u>91</u>	<u>11</u>
Summa övriga fordringar	443 118	277 640

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arrende garage	109 543	92 240
Kostnader för vatten och avlopp	0	13 379
Försäkringspremier	12 603	11 855
Förvaltningsavtal	17 367	15 105
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	139 513	132 579

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	40 112 626	40 425 000
Summa långfristiga skulder	40 112 626	40 425 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	42 000 000	42 000 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,85	2025-07-09	13 300 000
SBAB	2,63	2024-07 -09	13 405 000
SBAB	3,94	2026-05-19	<u>13 407 626</u>
Summa			40 112 626
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-624 748
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-13 265 000</u>
Totalt			26 222 878

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 36 988 886

Not 14 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	399	0
Övriga kortfristiga skulder	4 364	8 532
Summa övriga skulder	4 763	8 532

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	5 000	4 000
Arvode revision	13 500	12 250
Elavgifter	30 772	88 185
Uppvärmningskostnader	48 518	44 067
Sophämningskostnader	5 915	0
Förutbetalda hyror och avgifter	299 810	268 902
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	403 515	417 404

Uppsala enligt digital signering

Bengt-Olov Rander

Fredrik Johansson

Stefan Smeds

Conny Hjelte

Peter Kanmert

Amanda Ehlin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tallbacken 1 i Fullerö, org.nr. 769631-1377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallbacken 1 i Fullerö 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 31 december 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallbacken 1 i Fullerö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Tallbacken 1 i Fullerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT OLOV RANDE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 09:08:26



STEFAN SMEDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:30:51



PETER KANMERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:19:12



CONNY HJELTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:59:06



FREDRIK JOHANSSON-UDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:57:10



AMANDA EHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:53:36



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:30:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Tallbacken 1 i Fullerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:31:12

