



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsrättsföretag (äkt 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	Förvärvsdatum	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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	garageplatser	564
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 295
Totalt 99 objekt		3 859

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-Udd	Ledamot	2022-05-19
Stefan Smeds	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: Samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 806 826 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 7 702 455 kr.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

En ökning av årsavgiften med 7% per 2025-01-01 är beslutad.

Underhåll och investeringar

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 190 125 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 112 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 32 381 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-12-13.

Händelser under året:

- Städ dagar med fika vår och höst.
- OVK och rengöring av ventilationsrören
- Styrelsen har gjort arbeten som dragit ner kostnader för medlemmar och föreningen med c:a 100 000kr e.x hanterat entremattor, fastighetsdeklarerat, behandlat felfaktureringar, underhåll av fläkttaggrigat m.m.
- Kontaktat Slättö angående flera laddstationer till parkeringsplatserna i garaget (under utredning).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Stampolning
2026	Målning golv soprum
2028	OVK besiktning
2028	Renovering av lägenhetsaggregat
2030	Fasad målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	201	196	22	56	209
Skuldsättning, kr/kvm	11 858	12 174	12 269	12 364	12 502
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 984	12 174	12 269	12 364	12 502
Räntekänslighet, %	11	12	16	17	16
Energikostnad, kr/kvm	237	212	270	253	191
Årsavgifter, kr/kvm	1 109	1 006	735	696	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	113	92	81	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 208	1 101	890	842	907
Nettoomsättning, tkr	3 973	2 934	2 934	2 775	2 990
Resultat efter finansiella poster, tkr	-807	-867	-1 432	-1 339	-1 129
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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar då föreningen är relativt nybildad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 134 897 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat om höja avgiften med 7 % från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	122 125	0	68 000	190 125
S:a bundet eget kapital, kr	95 822 125	0	68 000	95 890 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 960 890	-866 739	-68 000	-6 895 630
Årets resultat, kr	-866 739	866 739	-806 826	-806 826
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 827 629	0	-874 826	-7 702 456
S:a eget kapital, kr	88 994 496	0	-806 826	88 187 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 000 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	-6 895 630
Årets resultat, kr	-806 826
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 702 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-112 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 381
Balanseras i ny räkning, kr	-7 782 075

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 972 781	3 628 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 950	91 406
Summa Rörelseintäkter		4 022 731	3 720 017

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 487 853	-1 454 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-487 554	-491 397
Personalkostnader	Not 6	-65 918	-60 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 442 398	-1 442 398
Summa Rörelsekostnader		-3 483 723	-3 448 979

Rörelseresultat

539 008 **271 039**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 145	507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 346 978	-1 138 285
Summa Finansiella poster		-1 345 833	-1 137 778

Resultat efter finansiella poster

-806 826 **-866 739**

Resultat före skatt

-806 826 **-866 739**

Årets resultat

-806 826 **-866 739**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 127 594 770 129 037 168

*Summa Materiella anläggningstillgångar***127 594 770 129 037 168****Summa Anläggningstillgångar****127 594 770 129 037 168**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 1 560

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 361 040 443 118

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 174 389 139 513

*Summa Kortfristiga fordringar***535 447 584 191****Summa Omsättningstillgångar****535 447 584 191****Summa Tillgångar****128 130 217 129 621 359**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 700 000	95 700 000
Fond för yttre underhåll	190 125	122 125
Summa Bundet eget kapital	95 890 125	95 822 125

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 895 630	-5 960 890
Årets resultat	-806 826	-866 739
Summa Ansamlad förlust	-7 702 455	-6 827 630

Summa Eget kapital

88 187 670 **88 994 495**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 138 130	26 222 878
Summa Långfristiga skulder		13 138 130	26 222 878

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 349 748	13 889 748
Leverantörsskulder		27 969	51 809
Skatteskulder		0	49 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 849	8 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	423 851	403 516
Summa Kortfristiga skulder		26 804 417	14 403 986

Summa Skulder

39 942 547 **40 626 864**

Summa Eget kapital och skulder

128 130 217 **129 621 359**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 539 008 271 039

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 442 398 1 442 398

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 442 398 1 442 398**

Erhållen ränta 1 145 507

Erlagd ränta -1 346 978 -1 138 285

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

635 572 575 659

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -86 152 -2 054

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -59 569 -95 834

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-145 721 -97 888**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

489 851 477 771

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -624 748 -312 374

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-624 748 -312 374**

Årets kassaflöde **-134 897 165 397**

Likvida medel vid årets början **443 027 277 629**

Likvida medel vid årets slut **308 130 443 027**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna skiljer sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen har värdeår 2018 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomstären till och med år 2033.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 494 406	3 126 078
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	158 280	187 432
	Hyror garage och parkeringsplatser	392 100	400 350
	Övriga primära intäkter	15 295	2 951
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 060 081	3 716 811
	Hysesbortfall	-87 300	-88 200
	<i>Summa</i>	-87 300	-88 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 972 781	3 628 611

I årsavgifterna ingår värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	49 950	91 406
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 950	91 406

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-335 842	-300 884
	Snö och halk-bekämpning	-6 688	-6 490
	Reparationer	-28 821	-32 825
	Planerat underhåll	-32 381	-70 000
	EI	-235 432	-249 014
	Uppvärmning	-373 337	-310 134
	Vatten	-181 729	-138 586
	Sophämtning	-142 846	-150 466
	Fastighetsförsäkring	-52 577	-49 624
	Kabel-TV och bredband	-28 700	-26 700
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	-49 950
	Förvaltningsavtalskostnader	-69 501	-70 102
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 487 853	-1 454 775

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra garage	-438 172	-438 170
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 814	-13 835
	Administrationskostnader	-18 673	-1 730
	Extern revision	-16 000	-13 500
	Föreningsverksamhet	-2 626	-1 711
	Övriga förvaltningskostnader	-10 269	-22 452
	Summa Övriga externa kostnader	-487 554	-491 397
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 000	-50 000
	Sociala avgifter	-10 918	-10 408
	Summa Personalkostnader	-65 918	-60 408
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 442 398	-1 442 398
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 442 398	-1 442 398
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	399	0
	Ränteintäkter skattekonto	746	507
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 145	507
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 346 978	-1 138 285
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 346 978	-1 138 285

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 822 083	96 822 083
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 777 917	40 777 917
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	137 600 000	137 600 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 562 832	-7 120 434
	Årets avskrivningar	-1 442 398	-1 442 398
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 005 230	-8 562 832
	Utgående redovisat värde	127 594 770	129 037 168
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	51 000 000	51 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	308 130	443 027
	Skatteverket	52 910	91
	Summa Övriga fordringar	361 040	443 118
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	13 325	12 603
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 064	126 910
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 389	139 513

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	3,94%	2026-05-19	13 272 878	134 748
	SBAB	3,76%	2025-07-09	13 265 000	140 000
	SBAB	2,85%	2025-07-09	12 950 000	350 000
				39 487 878	624 748
	Långfristig del			13 138 130	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			134 748	
	Lån som ska konverteras inom ett år			26 215 000	
	Kortfristig del			26 349 748	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			624 748	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 498 992	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,52%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	3 200	4 200
	Momsskuld	-3 528	398
	Övriga kortfristiga skulder	3 177	4 364
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 849	8 963

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	320 345	299 810
	Övriga upplupna kostnader	103 506	103 706
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	423 851	403 516

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Bengt Olov Rander
Fredrik Johansson-Udd
Stefan Smeds
Peter Kanmert
Amanda Ehlin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige 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 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 2024 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tallbacken 1 i Fullerö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT OLOV RANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 14:15:21



STEFAN SMEDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 17:22:18



PETER KANMERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:22:55



FREDRIK JOHANSSON-UDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 10:48:04



AMANDA EHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:31:35



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 17:21:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-12 kl. 17:42:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.