

Årsredovisning
för
Brf Kvarteret Tallbacken

769637-6461

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Kvarteret Tallbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 uppfört på fastigheten Värmdö Ösby 1:80 två st flerbostadshus med totalt 49 lägenheter. Inflyttning skedde i oktober 2022.

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

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län.

Ordinarie styrelseledamöter

Henrik Dingertz	Ordförande
Marcus Eliasson	
Katarina Hedlund	
Peter Nordberg	

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2025
2026
2025

Styrelsesuppleanter

Åsa Jalvén
Arlett Ballnus
Lennart Rudenäs

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak, Audema Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. Under verksamhetsåret har föreningen haft 11 st protokollförda styrelsemöten.

Vid ordinarie föreningsstämma 2025 löper mandattiden ut för ledamöterna Marcus Eliasson och Peter Nordberg samt för suppleanterna Lennart Rudenäs, Åsa Jalvén och Arlett Ballnus.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-24 och kungjordes 2020-03-26.

Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande, under året har 2-års besiktning genomförts. Föreningen har under året tagit fram en underhållsplan. Årets avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt underhållsplan med 173 376 kr vilket motsvarar 48 kr/kvm. Avsättningen sker enligt 20 årsplan.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Värmdö Ösby 1:80, två flerfamiljshus om 5 respektive 7 våningar, totalt 49 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också p-platser i garage samt p-platser utomhus. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärdet uppgår till 104 587 000 kr, varav mark 20 200 000 kr och byggnad 84 387 000 kr.

Antal	Lägenhetstyp	Yta kvm
2	1 rok	57
17	2 rok	920
16	3 rok	1 257
12	4 rok	1 159
<u>2</u>	5 rok	<u>219</u>
49		3 612
<u>1</u>	<u>Garage</u>	<u>1 400</u>
Total yta		5 012

Försäkring

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag till If delvis för att kunna teckna ett kostnadsbesparande kollektivt bostadsrättstillägg. Det innebär att varje bostadsrättshavare inte behöver teckna detta i sin hemförsäkring. Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos If. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bytt långgivare från SEB till Handelsbanken när föreningens lån löpte ut i oktober 2024. Lånen har kunnat placeras till förmånliga villkor och löper nu med villkorsperioder fördelat på 2, 3 och 4 år. Mer uppgifter om föreningens lån se under tilläggsupplysningar.

Föregående år innebar en höjning av månadsavgiften med 25%. Oförändrade avgiftsnivåer kan bibehållas enligt fastställd budget för 2025.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten. Föreningens avtal med Riksbyggen, för teknisk förvaltning, har avslutats och från 2025-01-01 har byte till Storholmen Förvaltning AB skett. Förlikning har skett med Riksbyggen för höga snöröjningskostnader och nytt avtal för vinterväghållning är tecknat med Mileba Gruppen.

Föreningen har investerat i ytterligare laddplatser i garaget.

Koncernförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i SKS Real Estate AB, 556845-8706. 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	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Gjorda amorteringar	0 kr	372 500 kr	117 500 kr
Summa Kapitaltillskott	0 kr	372 500 kr	117 500 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
Tele2	TV/Bredband/Telefoni
Hökerum Bygg AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning tom 2024-12-31
Storholmen Förvaltning AB	Teknisk förvaltning from 2025-01-01
If	Försäkring

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 72 st och vid årets utgång 75 st. Under verksamhetsåret har 8 (fg år 4) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

Ekonomisk översikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 967	3 246	645
Resultat efter finansiella poster	-2 125	-1 752	-381
Soliditet (%)	76	77	69
Driftsnetto	2 083	2 208	369
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	978	786	0
Lån, Totala ytan (kr/kvm)	9 279	9 279	9 354
Lån, Yta bostäder (kr/kvm)	12 876	12 876	12 979
Sparande (kr/kvm)	9	83	0
Räntekänslighet (%)	13	16	0
Energikostnad (kr/kvm)	156	135	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)	81	71	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet färdigställdes under föregående år, ekonomisk avstämning skedde och from 21 oktober 2022 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede för år 2022 utlämnas 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 2 166 849 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Upprättad budget 2025 visar att nivån på månadsavgifter kan bibehållas. Föreningen har placerat om sina lån till förmånligare räntenivåer, se tilläggsupplysningar Not 13. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	158 640 000	28 180	-477 545	-1 751 678	156 438 957
Disposition av föregående års resultat:		144 480	-1 896 158	1 751 678	0
Årets resultat				-2 124 980	-2 124 980
Belopp vid årets utgång	158 640 000	172 660	-2 373 703	-2 124 980	154 313 977

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 373 703
årets förlust	-2 124 980
	-4 498 683

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	173 376
i ny räkning överföres	-4 672 059
	-4 498 683

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 48 kr/kvm enligt underhållsplan. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 346 036 kr.

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 166 849 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 45 370 kr

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 966 836	3 246 062
Övriga intäkter	3	399 506	748 039
		4 366 342	3 994 101
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 129 418	-1 641 460
Övriga externa kostnader	5	-130 422	-128 304
Personalkostnader	6	-23 144	-15 768
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 170 350	-2 166 849
		-4 453 335	-3 952 381
Rörelseresultat		-86 993	41 719
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 289	3 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 039 276	-1 796 992
		-2 037 987	-1 793 397
Resultat efter finansiella poster		-2 124 980	-1 751 678
Resultat före skatt		-2 124 980	-1 751 678
Årets resultat		-2 124 980	-1 751 678

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	200 672 805	202 839 654
Inventarier, verktyg och installationer	9	44 307	0
		200 717 112	202 839 654
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	198 820	198 820
		198 820	198 820
Summa anläggningstillgångar		200 915 932	203 038 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 824	105 848
Övriga fordringar		-20	11 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 531	165 256
		69 335	282 597
<i>Kassa och bank</i>		1 301 672	761 054
Summa omsättningstillgångar		1 371 007	1 043 651
SUMMA TILLGÅNGAR		202 286 939	204 082 125

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

158 640 000

158 640 000

Fond för yttre underhåll

172 660

28 180

158 812 660

158 668 180

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 373 703

-477 545

Årets resultat

-2 124 980

-1 751 678

-4 498 683

-2 229 223

Summa eget kapital

154 313 977

156 438 957

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

45 616 650

0

Summa långfristiga skulder

45 616 650

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

891 350

46 508 000

Leverantörsskulder

230 913

104 262

Aktuella skatteskulder

67 740

146 170

Övriga skulder

42 239

14 111

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 124 070

870 625

Summa kortfristiga skulder

2 356 312

47 643 168

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

202 286 939

204 082 125

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 124 980	-1 751 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 170 350	2 166 849
Betald skatt	-78 430	10 240

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-33 060 425 411

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	87 024	-105 848
Förändring av kortfristiga fordringar	126 238	21 527 823
Förändring av leverantörsskulder	126 651	-32 170
Förändring av kortfristiga skulder	281 573	-21 647 766

Kassaflöde från den löpande verksamheten

588 426 167 450

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 808	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-47 808 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-372 500
-------------------	---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -372 500

Årets kassaflöde

540 618 -205 050

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	761 054	966 104
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 301 672 761 054

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 RedU 9.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens fastigheten färdigställdes år 2022. Avskrivning har skett på fastighetens byggnad from oktober 2022.

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
Inventarier, verktyg och installationer	10 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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer 10 år

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 (äka 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 köpte samtliga aktier i SKS Real Estate AB som ägde fastigheten Ösby 1:80 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 432 119	2 745 624
Hyror garage och parkeringsplatser*	424 261	403 869
Bredband/telefoni	99 960	95 256
Överlåtelseavgift, andrahandsavgift mm	10 493	1 313
	3 966 833	3 246 062

*Uthyrning av garageplatser sker genom SKS Real Estate AB.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Vidarefaktureringskostnader GA	165 392	114 297
Vidarefaktureringskostnader vid byggnation	0	32 655
Vidarefaktureringskostnader el laddplatser	21 118	0
Vidarefaktureringskostnader hushållsel	70 747	0
Ränteutfästelse enligt ekonomisk plan	0	459 587
Ersättning för administration av garagebolag	20 000	20 000
Momskompensation hyresintäkt garage	107 000	106 000
Diverse övriga intäkter	15 249	15 500
	399 506	748 039

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	335 376	324 487
Löpande reparation och underhåll	124 452	67 300
Utemiljö/trädgård	4 785	5 200
Snö och halkbekämpning	126 612	150 000
Elkostnader	121 029	179 836
Vatten	281 989	275 538
Uppvärmning	383 109	220 214
Hiss och övriga serviceavtal	39 286	33 311
Renhållning/sophämtning	124 787	71 894
Bredband, Tv/Telefoni	97 940	101 409
Fastighetsförsäkring	47 645	35 458
Fastighetsskatt	33 870	33 870
Diverse övriga fastighetskostnader	172 399	12 172
Vidarefaktureringskostnader vid byggnation	0	16 474
Vidarefaktureringskostnader GA	165 392	114 297
Vidarefaktureringskostnader hushållsel	70 747	0
	2 129 418	1 641 460

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning och administration	96 736	96 376
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	14 686	11 928
Revision	19 000	20 000
	130 422	128 304

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode och arvode vicevärd	17 755	12 000
	17 755	12 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 389	3 768
	5 389	3 768
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 144	15 768

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 039 276	1 796 992
	2 039 276	1 796 992

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 428 000	205 428 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 428 000	205 428 000
Ingående avskrivningar	-2 588 346	-421 497
Årets avskrivningar	-2 166 849	-2 166 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 755 195	-2 588 346
Utgående redovisat värde	200 672 805	202 839 654
Taxeringsvärden byggnader	84 387 000	84 387 000
Taxeringsvärden mark	20 200 000	20 200 000
	104 587 000	104 587 000
Bokfört värde byggnader	157 151 352	159 318 201
Bokfört värde mark	43 521 453	43 521 453
	200 672 805	202 839 654

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Värmdö Ösby 1:80.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	47 808	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 808	0
Årets avskrivningar	-3 501	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 501	0
Utgående redovisat värde	44 307	0

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 820	198 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 820	198 820
Utgående redovisat värde	198 820	198 820

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
SKS Real Estate AB	100%	100%	500	198 820
				198 820

	Org.nr	Säte
SKS Real Estate AB	556845-8706	Ulricehamn

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	42 516 330	43 291 410
	42 516 330	43 291 410

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB*	4,82	2024-10-28	0	15 489 000
SEB*	4,82	2024-10-28	0	15 509 000
SEB*	4,82	2024-10-28	0	15 510 000
Handelsbanken	2,57	2026-09-30	15 500 000	0
Handelsbanken	2,56	2027-09-30	15 500 000	0
Handelsbanken	2,62	2028-09-30	15 508 000	0
			46 508 000	46 508 000
Kortfristig del av långfristig skuld			891 350	46 508 000

*Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under 2024 har ingen amortering skett på föreningens lån under aktuell villkorsperiod tom 2024-10-28. Efter omplacering av lånen till Handelsbanken har föreningen en amorteringsplan på 775 080 kr/år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	320 389	0
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	262 912	243 811
Administration garagebolag	160 000	180 000
Momskompensation hyresintäkt garage	107 000	214 000
Övriga upplupna kostnader	273 769	232 814
	1 124 070	870 625

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 998 000	46 998 000
	46 998 000	46 998 000

Värmdö

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Henrik Dingertz
Ordförande

Marcus Eliasson

Katarina Hedlund

Peter Nordberg

Revisorspåteckning

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

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557543474131

Dokument

ÅR 241231 Slutlig nr2
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-04-04 17:15:04 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2025-04-06 22:25:22 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Henrik Dingertz (HD)
henrik.dingertz@gmail.com
+46706518946



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Dingertz"
Signerade 2025-04-04 20:41:57 CEST (+0200)

Marcus Eliasson (ME)
eliasson.marcus0@gmail.com
+46700917159



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcus Rune Michael Eliasson"
Signerade 2025-04-05 09:19:23 CEST (+0200)

Katarina Hedlund (KH)
kh.monica.kh@gmail.com
+46739844085



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA HEDLUND"
Signerade 2025-04-04 17:23:53 CEST (+0200)

Peter Nordberg (PN)
peter.nordberg@teliacompany.com
+46705909010



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hilding Peter Roland Nordberg"
Signerade 2025-04-04 19:42:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543474131

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Artur Kozak"
Signerade 2025-04-06 22:25:22 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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, org.nr. 769637-6461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken för år 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 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, förfälskning, 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 för år 2024 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.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543474619

Dokument

Revisionsberättelse 241231 - Kvarteret Tallbacken
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-04-04 17:20:04 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2025-04-06 22:25:36 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@audema.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Artur Kozak"
Signerade 2025-04-06 22:25:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

