

Årsredovisning för  
**Brf Tallbacken**  
716419-2002  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallbacken, 716419-2002, med säte i Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-06-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Lars Brogren	Ordförande	2022
Kamilla Kröger	Ledamot	2022
Karin Lewin	Ledamot	2022
Maria Sundesten	Ledamot	2022
Jan Bengtsson (Avgick 2021-05-25)	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Johan Fryklund	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
MT Revision AB	Auktoriserad revisor	2022
Särskild granskare		
Francisco Lacerda	Ordinarie	2022
Stefan Ivarsson	Suppleant	2022
Valberedning		
Lena Gustafsson		
Inga-Sarah Lindholm		
Åsa Ulfsson (avgick 2021-05-25)		

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vallentuna Bällsta 2:815 och Vallentuna Bällsta 2:816 i Vallentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 151 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adresser är Tallåsvägen 218-360.

Föreningen upplåter 151 lägenheter med bostadsrätt och 151 bilplatser varav 37 carportsplatser som ingår i bostadsrätten. Utöver det har föreningen 9 extra p-platser med hyresrätt samt 12 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning		
2 rok	3 rok	3,5 rok
84	46	21
Total tomtarea: 23 480 kvm		
Total bostadsarea: 9 837 kvm		

Gemensamhetsutrymmen	Yta
Festlokal	80 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-06-11.

Fastigheten var under 2021 fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Svealands Fastighetsteknik Aktiebolag	Teknisk förvaltning & Markskötsel
AB Sappa	Kabel-TV
Bredband2 AB	Bredband
Svealands Fastighetsteknik Aktiebolag	Städning
Skellefteå Kraft AB	Elavtal avseende volym
Skellefteå Kraft AB	Bergvärme

### Väsentliga händelser under året

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 april 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Precis som samhället i övrigt har även föreningen under året påverkats av den pandemi, Covid-19, som fortfarande pågår och som vi på olika sätt kommer att få hantera även under 2022.

Föreningens årsmöte ska enligt stadgarna hållas senast den 30 april varje år. Vi befann oss då mitt uppe i fortsättningen av pandemin och vi höll en ren poströststämman utan fysisk närvaro den 22 april. Trettio två medlemmar deltog genom sin poströst. På årsmötet valdes även ny extern revisor. Efter ett antal år med PwC valde årsmötet MT Revision som ny revisor.

Rent ekonomiskt har föreningen inte direkt drabbats under året. Vi har inga lokaler och därmed inga lokalhyresgäster som fått ekonomiska problem. Vi har heller inte märkt av att medlemmar haft svårt att betala årsavgiften till föreningen genom till exempel att arbetslösheten ökat som en följd av pandemin.

Föreningen har i början av året utfört radonkontroll i 90 av våra 151 lägenheter. I nio av dessa uppmättes för höga värden av radon. Åtgärder pågår och det kommer att ske nya mätningar fram till april 2022.

OVK besiktning har gjorts under hösten och åtgärder utifrån resultatet av den är pågående. Det består bland annat av rengöring av ventilationskanalerna i de fyra höghusen.

Under året startade upprustningen avseende fasaderna för samtliga hus och närliggande förrådsbyggnader samt carportar. Det innebär att dillfogar tätas, rengöring och reparationer av fasader och till viss del tak. Därefter målas trä- och plåtdetaljer om. Vid behov kommer fönster att åtgärdas. Den första huskroppen färdigställdes under 2021.

Det har vidare skett ett byte av kylmodul samt två relämoduler i undercentralen. I december månad bytte vi en tvättmaskin och torktumlare i en av våra tvättstugor.

Under hösten 2020 byttes samtliga elstolpar ut mot laddstolpar som möjliggör att samtliga medlemmar nu också kan ladda el- eller elhybridbil vid sin bilplats. Det har varit en del intrimningsproblem med dessa under 2021, men det ser sedan december månad ut att fungera.

Under hösten har vi installerat belysning vid områden kring förråd som upplevts mörka, för ökad trygghet och säkerhet.

Föreningen har i början av 2021 arbetat intensivt med att se över alla avtal. Ny entreprenör har upphandlats avseende fastighets- och markskötsel, städ samt ekonomisk förvaltning och valet föll på Nabo med start 1 januari 2022. Avtal för snöröjning har tecknats med Svefab. Ny leverantör av TV/Bredband kommer att vara på plats i form av Ownit fr o m 1 juni 2022. Det är styrelsens uppdrag att pröva marknaden med jämna mellanrum för att få bästa pris satt i relation till behov och kvalitet.

De höga elpriserna har under året påverkat föreningens kostnader till det sämre. Vi för kontinuerliga uppföljningar och diskussioner kring det och väljer så länge att låta priset ligga rörligt, då vi bedömer att föreningen tjänar på det över tid.

Föreningen kommer behöva ta upp nya lån 2022 i samband med fasadprojektet. Vi arbetar aktivt och har dialog med samtliga större banker för att erhålla en låg kostnad för kapital utifrån gällande marknadssituation. Vårt senaste lån togs upp till en räntenivå om 0,39%.

### **Vi följer vår underhålls- och reinvesteringsplan.**

Föreningen har tagit fram en underhålls- och reinvesteringsplan som följs och revideras vid behov, en gång per år, i samband med budgetarbetet. Föreningen har som mål att ha ett långsiktigt sparande om 0,4 - 0,6 procent av aktuellt prisbasbelopp per kvm totalyta och år. Per definition ser vi sparandet som dels överskott i det löpande kassaflödet, dels amorteringar som sänker skuldsättningen och ger utrymme för framtida upplåningsbehov. Avgift mot medlem ska ligga på en långsiktigt hållbar nivå som möjliggör målsättningen för sparandet. Behov av övrigt kapital fås genom nyupptagna lån eller genom extra kapital tillskott från medlem.

### **Årets underhåll**

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 644 554 kr och planerat underhåll för 36 125 kr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Utblick 2022 och framåt

Vid ingången till 2022 befinner vi oss fortfarande i en pandemi med en stor belastning på samhället i stort. Vi följer utvecklingen och tar höjd för de delar som direkt eller indirekt påverkar vår förening och där vi har ett ansvar att agera.

Årsavgiften avseende bostäder höjs med 1,5% fr o m 1 januari 2022. Månadsavgiften för p-platser höjs med 30 kr per månad fr o m 1 januari 2021 och blir då 110 kr per månad. Månadsavgiften för carport höjs motsvarande med 60 kr per månad och blir då 220 kr per månad.

Vi planerar att ersätta ett par av de äldre bergvärmepumparna.

Under 2022 planeras övriga huskroppar rustas upp likt första höghuset 2021. Upprustningen av samtliga huskroppar planeras vara klar under 2022.

Vi ser över uteplatser och balkonger i samband med fasadrenoveringen.

Liksom taken bedömer vi att stambyte ligger ett antal år framåt i tiden. När det är aktuellt för totalt byte av taken kommer vi att se över möjligheten att installera solceller i de fall det är lämpligt.

Styrelsen har som målsättning att generellt arbeta med hållbarhetsfrågor med fokus på miljö och ekonomi och i den mån vi kan ta hänsyn till även sociala frågor.

Miljöarbetet är under ständig översyn och styrelsen har kontinuerlig kontakt med kommunen och andra myndigheter för att harmonisera med gällande och ta höjd för framtida regelverk och lagstiftning.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 183 medlemmar.

22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

27 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 178 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	7 866	7 717	7 647	7 830
Resultat efter finansiella poster	-270	691	568	452
Förändring av underhållsfond	259	146	78	198
Resultat efter fondförändringar exklusive avskrivningar	1 605	2 352	2 125	1 939
Soliditet %	32	33	33	32
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	740	729	729	729
Driftskostnad, kr / kvm	417	333	352	360
Ränta, kr / kvm	52	53	50	43
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	30	60	30	20
Lån, kr / kvm	4 823	4 874	4 620	4 683
Snittränta (%)	1,07	1,11	1,08	0,92

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 895 000</b>	<b>6 388 419</b>	<b>12 943 370</b>	<b>691 085</b>
Disposition enligt föreningsstämma			691 085	-691 085
Avsättning till underhållsfond		295 110	-295 110	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 125	36 125	
Årets resultat				-270 339
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 895 000</b>	<b>6 647 404</b>	<b>13 375 470</b>	<b>-270 339</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	13 634 456
Årets resultat före fondförändring	-270 339
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-295 110
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 124
Summa över/underskott	13 105 131

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **13 105 131**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 487 088	7 305 643
Övriga rörelseintäkter	3	378 484	411 830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 865 572</b>	<b>7 717 473</b>
		<b>7 865 572</b>	<b>7 717 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-644 554	-615 717
Planerat underhåll	5	-36 125	-172 309
Fastighetsavgift/skatt		-220 309	-215 779
Driftskostnader	6	-3 878 783	-3 058 098
Övriga externa kostnader	7	-376 777	-397 092
Personalkostnader	8	-343 933	-250 711
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 133 579	-1 806 758
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 634 060</b>	<b>-6 516 464</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>231 512</b>	<b>1 201 009</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 579	7 796
Räntekostnader		-507 430	-517 720
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-501 851</b>	<b>-509 924</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-270 339</b>	<b>691 085</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-270 339</b>	<b>691 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-270 339</b>	<b>691 085</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	66 991 815	68 728 613
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 334 321	1 424 620
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 258 885	-
		<u>70 585 021</u>	<u>70 153 233</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>70 585 021</u>	<u>70 153 233</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 204	40
Övriga fordringar	12	1 029 546	648 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	141 669	280 491
		<u>1 195 419</u>	<u>929 142</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	1 000 326	1 888 700
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 195 745</u>	<u>2 817 842</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>72 780 766</u>	<u>72 971 075</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 895 000	3 895 000
Underhållsfond		6 647 404	6 388 419
		<u>10 542 404</u>	<u>10 283 419</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		13 375 470	12 943 370
Årets resultat		-270 339	691 085
		<u>13 105 131</u>	<u>13 634 455</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 647 535</u>	<u>23 917 874</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	22 350 000	40 992 070
		<u>22 350 000</u>	<u>40 992 070</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	25 092 070	6 950 000
Leverantörsskulder		427 412	301 796
Skatteskulder		16 743	12 213
Övriga skulder		-	2 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 247 006	794 329
		<u>26 783 231</u>	<u>8 061 131</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>72 780 766</u>	<u>72 971 075</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	231 513	1 201 009
Avskrivningar	2 133 579	1 806 758
	<b>2 365 092</b>	<b>3 007 767</b>
Erhållen ränta	5 579	7 796
Erlagd ränta	-507 431	-517 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 863 240</b>	<b>2 497 843</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	108 364	-89 819
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	580 030	-121 667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 551 634</b>	<b>2 286 357</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-306 482	-9 664 667
Förändring pågående ny-, om- och tillbyggnad	-2 258 885	796 717
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 565 367</b>	<b>-8 867 950</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 450 000	3 000 000
Amortering av låneskulder	-6 950 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-513 733</b>	<b>-4 081 593</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 526 823</b>	<b>6 608 416</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 013 090</b>	<b>2 526 823</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### ***Värderingsprinciper m m***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Fordringar***

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### ***Tillkommande utgifter***

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Husropp	200 år
Yttertak/hängrännor	40 år
Målning fasad	30 år
Målning fönsterbågar/kittning	25 år
Målning trapphus	25 år
Bergvärmepumpar	20 år
Bergvärmearläggning/Borrhål	50 år
Husfläktar (A-husen)	25 år
Lägenhetsfläktar	25 år
Snickerier/paneler	20 år
Snickerier/dörrar	20 år
Entrédörrar	30 år
Hissar	30 år
Övrigt	15 år
Golvbrunnar	30 år
Badrumsrenoveringar	20 år
Tvättstugor	25 år
Fiber Teknikbyrån	15 år
Reglering ventiler/termostater	25 år
Gårdsbelysning	25 år
Bastu-upprustning	20 år
Larm - tagg	15 år
Dörrautomatik	30 år
Ventilationshus	25 år
Inventarier	5 år
Pump undercentral	25 år
Taksäkerhet	40 år
Laddstolpar	20 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	7 278 875	7 171 427
Hyror p-platser/garage	207 013	134 379
Övriga objekt	1 200	-163
<b>Summa</b>	<b>7 487 088</b>	<b>7 305 643</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	259 116	259 116
Föreningslokal	3 215	5 560
Överlåtelseavgifter	20 202	16 522
Andrahandsuthyrningsavgifter	64 486	69 471
Övriga intäkter	31 465	61 161
<b>Summa</b>	<b>378 484</b>	<b>411 830</b>

#### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	81 961	80 331
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 494	19 281
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	82 528	48 075
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 246	9 886
VA & sanitet, installationer	85 911	57 546
Värme, installationer	155 835	225 413
Ventilation, installationer	122 247	36 712
El, installationer	7 282	8 587
Hiss	3 401	-
Övriga installationer	3 193	520
Huskropp	15 378	13 243
Markytor	22 100	94 101
P-platser/garage	-	12 284
Vattenskador	31 942	4 813
Klottersanering	2 036	4 925
<b>Summa</b>	<b>644 554</b>	<b>615 717</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	81 805
Huskropp, fasader	-	90 504
Markytor	36 125	-
<b>Summa</b>	<b>36 125</b>	<b>172 309</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning	103 225	97 501
Fastighetsförvaltning utöver avtal	211 637	154 758
Städning	145 800	142 941
Besiktningskostnader	46 886	73 592
Snöröjning	188 887	10 068
Serviceavtal	126 097	132 571
Förbrukningsmaterial	35 302	119 377
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 363	-
El	360 148	251 473
Uppvärmning	1 201 938	720 057
Vatten och avlopp	549 822	503 610
Avfallshantering	265 503	250 934
Försäkringar	150 776	123 502
Systematiskt brandskyddsarbete	14 444	1 560
Kabel-TV	188 846	188 046
Internet	288 108	288 108
<b>Summa</b>	<b>3 878 783</b>	<b>3 058 098</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 666	10 860
Kostnader för transportmedel	-	499
Kontorsmateriel och trycksaker	9 350	8 332
Tele och post	14 195	15 371
Ekonomisk förvaltning	175 500	171 452
Övriga förvaltningskostnader	38 860	47 244
Revision och rådgivning	111 750	77 050
Jurist- och advokatkostnader	-	500
Bankkostnader	3 166	2 814
IT-tjänster	3 980	6 121
Övriga externa tjänster	-	42 598
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 910	8 730
Övriga externa kostnader	1 400	5 521
<b>Summa</b>	<b>376 777</b>	<b>397 092</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	170 874	158 993
Föreningsvald revisor	1 998	1 998
Valberedning	1 998	2 997
Övriga arvoden	88 200	
Lön, timersättning till medlem		30 500
<b>Summa</b>	<b>263 070</b>	<b>194 488</b>
Sociala avgifter	80 863	56 223
<b>Summa</b>	<b>343 933</b>	<b>250 711</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 025 365	1 763 166
Markanläggningar	17 915	13 979
Inventarier, maskiner och installationer	90 299	29 613
<b>Summa</b>	<b>2 133 579</b>	<b>1 806 758</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	93 129 226	84 886 669
-Mark	8 350 000	8 350 000
-Markanläggningar	199 614	199 614
-Pågående nyanläggningar	-	796 716
	<u>101 678 840</u>	<u>94 232 999</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	180 596	8 325 495
-Markanläggningar	125 886	
-Bidrag från Länsstyrelsen		-82 938
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 258 885	-796 716
	<u>2 565 367</u>	<u>7 445 841</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>104 244 207</b>	<b>101 678 840</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-32 927 460	-31 164 294
-Markanläggningar	-22 767	-8 788
	<u>-32 950 227</u>	<u>-31 173 082</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 025 365	-1 763 166
-Årets avskrivning på markanläggning	-17 915	-13 979
	<u>-2 043 280</u>	<u>-1 777 145</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-34 993 507</b>	<b>-32 950 227</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>69 250 700</b>	<b>68 728 613</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	58 356 997	60 201 766
Mark	8 350 000	8 350 000
Markanläggningar	284 818	176 847
Pågående nyanläggningar	2 258 885	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>139 000 000</u>	<u>139 000 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>139 000 000</b>	<b>139 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>93 000 000</i>	<i>93 000 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>46 000 000</i>	<i>46 000 000</i>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 195 267	773 157
	<u>2 195 267</u>	<u>773 157</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	2 704 622
-Bidrag från Naturvårdsverket	-	-1 282 512
	<u>-</u>	<u>1 422 110</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 195 267</b>	<b>2 195 267</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-770 647	-741 034
	<u>-770 647</u>	<u>-741 034</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-90 299	-29 613
	<u>-90 299</u>	<u>-29 613</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-860 946</b>	<b>-770 647</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 334 321</b>	<b>1 424 620</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	452 170	638 123
Klientmedelskonto Handelsbanken	560 595	-
Skattekonto	16 781	10 488
<b>Summa</b>	<b>1 029 546</b>	<b>648 611</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	141 669	280 491
<b>Summa</b>	<b>141 669</b>	<b>280 491</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	986 047	1 880 671
Swedbank	5 894	8 029
Handelsbanken	8 385	-
<b>Summa</b>	<b>1 000 326</b>	<b>1 888 700</b>

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 092 070	6 950 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	22 350 000	40 992 070
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>47 442 070</b>	<b>47 942 070</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	47 442 070	47 942 070
<b>Summa</b>	<b>47 442 070</b>	<b>47 942 070</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,75 %	2022-06-22	12 692 070	-	500 000	12 192 070
Swedbank	0,96 %	2023-10-25	6 450 000	-	-	6 450 000
Swedbank	0,82 %	2024-10-25	6 450 000	-	-	6 450 000
Swedbank	1,22 %	2021-10-25	6 450 000	-	6 450 000	-
Swedbank	1,48 %	2022-10-25	6 450 000	-	-	6 450 000
Swedbank	1,68 %	2023-10-25	6 450 000	-	-	6 450 000
Swedbank	0,86 %	2024-06-19	3 000 000	-	-	3 000 000
Handelsbanken	0,39 %	2022-10-30		6 450 000		6 450 000
<b>Summa</b>			<b>47 942 070</b>	<b>6 450 000</b>	<b>6 950 000</b>	<b>47 442 070</b>

Ovan tabell visar villkorsändringsdag för föreningens fastighetslån. Tabellen innehåller samtliga fastighetslån, kortfristiga som långfristiga.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	65 790	74 713
Förutbetalda intäkter	560 595	455 495
Upplupna värmekostnader	391 262	172 941
Upplupna fastighetskostnader	179 359	91 180
Upplupna revisionskostnader	50 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 247 006</b>	<b>794 329</b>

### Not 18 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	74 351 000	74 351 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>74 351 000</b>	<b>74 351 000</b>
I eget förvar	21 778 000	21 778 000

## Underskrifter

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lars Brogren  
Styrelseordförande

Kamilla Kröger

Karin Lewin

Maria Sundesten

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

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signatureerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Lars Brogren**

Styrelseledamot

Serienummer: 19621128xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2022-03-27 16:22:27 UTC



**Kamilla Ketty Sofia Kröger**

Styrelseledamot

Serienummer: 19720220xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2022-03-27 16:46:56 UTC



**Susanna Maria Sundesten**

Styrelseledamot

Serienummer: 19691216xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2022-03-27 16:50:13 UTC



**KARIN LEWIN**

Styrelseledamot

Serienummer: 19611207xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2022-03-28 09:38:31 UTC



**FREDRIK ÅBORG**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-03-28 09:41:58 UTC



Penneo dokumentnyckel: 102NE-FJ5CD-IJCB-J20CE-442JB-YY5PH

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Tallbacken

Org.nr 716419-2002

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallbacken för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-03-15.

### *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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallbacken för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-03-28 09:42:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: DEWMC-VO01Y-22T8E-DSS04-1MCPB-MF086

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>