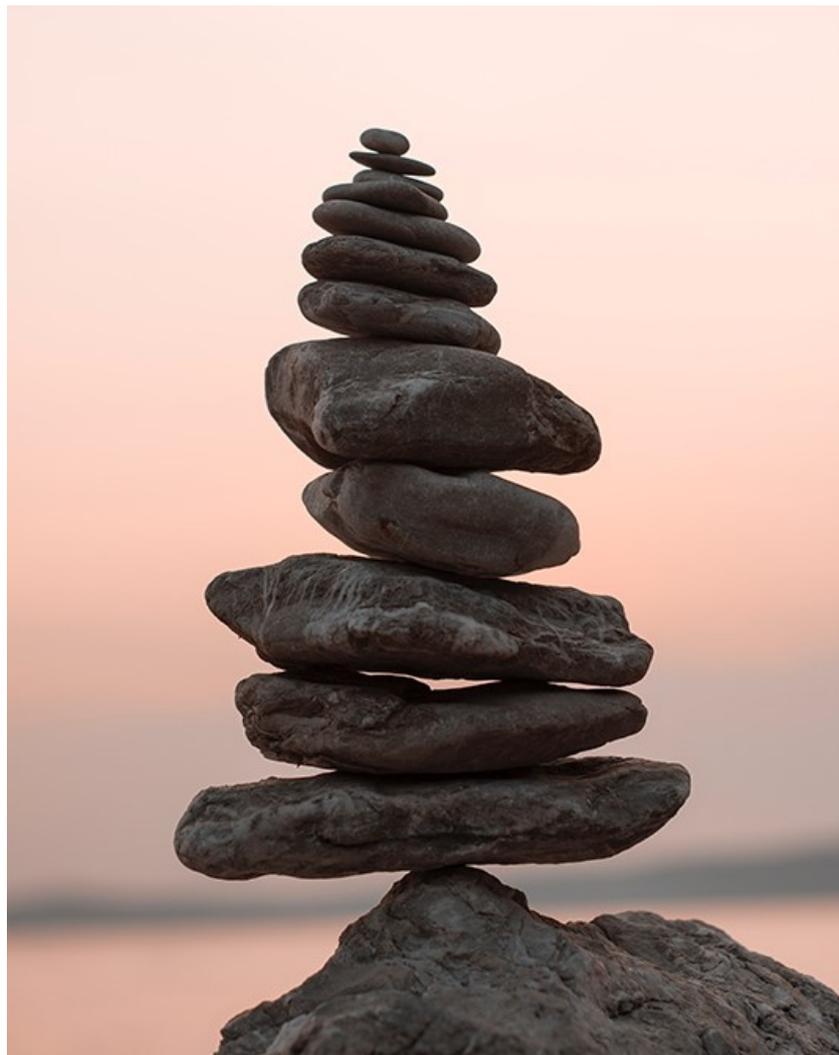


Årsredovisning 2021

BRF TALLSTIGEN I ABRAHAMSBURG

769631-1088



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TALLSTIGEN I ABRAHAMSBERG

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-10-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-10-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-04-28.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Diktsamlingen 7 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades 2016-08-25 och avtal tecknades med Skanska Sverige AB för uppförande av föreningens hus.

Fastigheten erhöll godkänd slutbesiktning 2018-01-24 och har åsatts värdeår 2017.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 512 kvm. Dessutom disponerar föreningen 21 garageplatser i det gemensamma garaget.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätterna. Försäkringen inkluderar en Styrelseansvarsförsäkring för styrelsens medlemmar samt gemensamt Bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|------------|
| Jael Waern | Ordförande |
| Iréne Carlsson | Ledamot |
| Kaiwan Sendosi | Ledamot |
| Kerstin Jonsson | Ledamot |
| Patrik Boström | Ledamot |
| Bianca Öhman | Suppleant |
| Lars-Nils Gezelius | Suppleant |
| Niklas Bremberg | Suppleant |

Vid årsmötet 2021 valde Greger Klingwall och Per Höglund att avgå ur styrelsen.

Valberedning

Marie Bremberg (sammankallande) och Andreas Fredricsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Katrine Elbra Godkänd revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Efter genomförd tvåårs-garantibesiktning och medlemmarnas egenkontroller har styrelsen drivit en rad frågor gentemot Skanska och dess underleverantörer för att följa upp vidtagna åtgärder.

Bland annat har garagegolvet, fall, värmeledningar och trapphusbelysning justerats.

Enligt stadgarna ska styrelsen, innan årsredovisning avges, utföra en besiktning av föreningens hus samt inventera övriga tillgångar. Med anledning av att huset är nybyggt har styrelsen valt att ersätta besiktningen med under garantitiden inplanerade servicemöten där entreprenör Skanska med underleverantörer samt

förvaltaren Etcon deltar. Mellan åren 2018 och 2022 är 2 servicemöten per år inplanerade. Det finns inga övriga tillgångar att inventera.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs med 30 kr/m² per boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Etcon Fastighetsteknik AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Elleverans | Vattenfall AB |
| TV, bredband och telefoni | Ownit Broadband AB |

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet deltar tillsammans med Diktsamlingen 1 i en gemensamhetsanläggning (GA:1) som omfattar väg och tillhörande anordningar. Diktsamlingen 7s andelstal är 35 av 48.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Under året har inga förändringar i avtal gjorts förutom normal indexuppräkning.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med att lösa frågan om utökad förvaring av främst cyklar inom fastigheten. Beslut har fattats om att uppföra ett cykelförråd utomhus, vid ingången från Arkitektvägen. Bygglov har beviljats av kommunen och förrådet kommer att uppföras under år 2022.

Föreningen har under verksamhetsåret haft ett ärende hos Hyresnämnden angående andrahandsuthyrning samt ett ärende hos Miljöförvaltningen angående ljudnivå mellan lägenheter.

Säkra laddstolpar i garaget, fem stycken, installerades och togs i drift. Föreningen ansökte om, och fick, bidrag från Naturvårdsverket med 50 % av investeringskostnaden.

Vid ingången från Arkitektvägen sattes upp en skylt avseende tunga fordon med syfte att de inte ska köra in och förstöra markplattor och markbädd.

I båda entréerna monterades stolar vid brevlådorna.

Föreningen har haft en gemensam städdag, då bland annat våra planteringar och tomtmark sköttes om.

För att underlätta för utryckande räddningspersonal har portkods-systemet kompletterats med så kallad blåljuskod. Föreningen är fortsatt engagerad i Grannsamverkan.

Efter varje styrelsemöte skickar styrelsen ut en medlemsinformation via mejl. Föreningen har också en egen Facebook-grupp som dels används av styrelsen för information, dels av medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år *och tillstånd*).

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 260 200 | 2 235 458 | 2 236 613 | 1 911 676 |
| Resultat efter fin. poster | -589 575 | -393 242 | -507 623 | -254 694 |
| Soliditet, % | 81 | 81 | 81 | 80 |
| Yttre fond | 233 020 | 157 675 | 82 330 | 19 542 |
| Taxeringsvärde | 82 540 000 | 82 540 000 | 82 540 000 | 60 032 000 |
| Bostadsyta, kvm | 2 512 | 2 512 | 2 512 | 2 512 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 662 | 662 | 662 | 662 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 14 420 | 14 881 | 15 219 | 15 438 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,28 | 1,30 | 1,28 | 1,02 |
| Belåningsgrad, % | 18,57 | 19,04 | 19,34 | 19,50 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

2018 speglar period efter avräkning, dvs fr.o.m. 2018-03-01 t.o.m. 2018-12-31 (10 månader)

Förändringar i eget kapital

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 159 225 000 | - | - | 159 225 000 |
| Upplåtelseavgifter | 1 897 935 | - | - | 1 897 935 |
| Fond, yttre underhåll | 157 675 | - | 75 345 | 233 020 |
| Balanserat resultat | -900 450 | -393 242 | -75 345 | -1 369 037 |
| Årets resultat | -393 242 | 393 242 | -589 575 | -589 575 |
| Eget kapital | 159 986 918 | 0 | -589 575 | 159 397 343 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -1 369 037 |
| Årets resultat | -589 575 |
| Totalt | <u>-1 958 612</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 75 345 |
| Balanseras i ny räkning | -2 033 957 |
| | <u><u>-1 958 612</u></u> |

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde p.g.a. gjorda amorteringar.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 260 200 | 2 235 459 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 260 200 | 2 235 459 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -914 224 | -745 708 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -158 711 | -102 962 |
| Personalkostnader | 8 | -33 443 | -19 976 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 271 482 | -1 266 975 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 377 860 | -2 135 621 |
| RÖRELSERESULTAT | | -117 660 | 99 838 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -471 915 | -493 080 |
| Summa finansiella poster | | -471 915 | -493 080 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -589 575 | -393 242 |
| ÅRETS RESULTAT | | -589 575 | -393 242 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 195 102 436 | 196 369 408 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 49 615 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 195 152 051 | 196 369 408 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 195 152 051 | 196 369 408 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 1 500 | 47 951 |
| Övriga fordringar | 12 | 27 747 | 25 707 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 85 563 | 95 061 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 114 810 | 168 719 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 811 301 | 1 267 821 |
| Summa kassa och bank | | 811 301 | 1 267 821 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 926 111 | 1 436 540 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 196 078 162 | 197 805 948 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 161 122 935 | 161 122 935 |
| Fond för yttre underhåll | | 233 020 | 157 675 |
| Summa bundet eget kapital | | 161 355 955 | 161 280 610 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 369 037 | -900 450 |
| Årets resultat | | -589 575 | -393 242 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 958 612 | -1 293 692 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 159 397 343 | 159 986 918 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 29 309 080 | 22 410 560 |
| Summa långfristiga skulder | | 29 309 080 | 22 410 560 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 6 914 770 | 14 969 540 |
| Leverantörsskulder | | 43 117 | 68 085 |
| Skatteskulder | | 50 800 | 50 800 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 2 129 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 363 052 | 317 916 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 371 739 | 15 408 470 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 196 078 162 | 197 805 948 |

Kassaflödesanalys

| | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 267 821 | 1 275 464 |
| Resultat efter finansiella poster | -589 575 | -393 242 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 1 271 482 | 1 266 975 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 681 907 | 873 733 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 53 909 | -76 151 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 18 039 | 44 775 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 753 855 | 842 357 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -54 125 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | -54 125 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -1 156 250 | -850 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 156 250 | -850 000 |
| Årets kassaflöde | -456 520 | -7 643 |
| Likvida medel vid årets slut | 811 301 | 1 267 821 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tallstigen i Abrahamsberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------|------|
| Byggnad | 1 % |
| Installationer | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017. Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter andrahandsuthyrning | 0 | 2 713 |
| Hysesintäkter, p-platser | 368 100 | 370 600 |
| Intäkter elförbrukning | 117 860 | 117 299 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 661 928 | 1 661 928 |
| Årsavgifter, bredband | 83 580 | 83 580 |
| Övriga intäkter | 28 732 | -660 |
| Summa | 2 260 200 | 2 235 459 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 151 776 | 149 880 |
| Hissar | 22 821 | 12 180 |
| Yttre skötsel | 10 062 | 18 203 |
| Summa | 184 659 | 180 263 |

| Not 4, Reparationer och underhåll | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Planerat underhåll | 19 595 | 0 |
| Reparationer | 16 205 | 38 204 |
| Summa | 35 800 | 38 204 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 309 219 | 181 106 |
| Sophämtning | 21 637 | 18 266 |
| Uppvärmning | 127 988 | 103 543 |
| Vatten | 73 798 | 68 942 |
| Summa | 532 642 | 371 857 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 83 694 | 84 065 |
| Fastighetsförsäkringar | 32 197 | 31 044 |
| Fastighetsskatt | 25 400 | 25 400 |
| Övrigt | 19 832 | 14 874 |
| Summa | 161 123 | 155 383 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 52 506 | 50 456 |
| Förbrukningsmaterial | 8 246 | 337 |
| IT-tjänster | 7 732 | 9 349 |
| Konsultkostnader | 25 136 | 4 525 |
| Kostnader för årsstämma | 900 | 4 838 |
| Revisionsarvoden | 14 375 | 13 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | 49 816 | 20 207 |
| Summa | 158 711 | 102 962 |

| Not 8, Personalkostnader | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 12 777 | 4 776 |
| Styrelsearvoden | 20 666 | 15 200 |
| Summa | 33 443 | 19 976 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 471 238 | 492 027 |
| Övriga räntekostnader | 677 | 1 053 |
| Summa | 471 915 | 493 080 |

| Not 10, Byggnad och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 199 965 535 | 199 965 535 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>199 965 535</u> | <u>199 965 535</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -3 596 127 | -2 329 152 |
| Årets avskrivning | -1 266 972 | -1 266 975 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-4 863 099</u> | <u>-3 596 127</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>195 102 436</u></u> | <u><u>196 369 408</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 73 268 000 | 73 268 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 56 540 000 | 56 540 000 |
| Taxeringsvärde mark | 26 000 000 | 26 000 000 |
| Summa | 82 540 000 | 82 540 000 |
| Not 11, Maskiner och inventarier | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Inköp | 54 125 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>54 125</u> | <u>0</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | 0 | 0 |
| Avskrivningar | -4 510 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-4 510</u> | <u>0</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>49 615</u></u> | <u><u>0</u></u> |
| Not 12, Övriga fordringar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Skattekonto | 25 650 | 25 707 |
| Övriga fordringar | 2 097 | 0 |
| Summa | 27 747 | 25 707 |

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 10 835 | 10 517 |
| Förvaltning | 13 401 | 13 131 |
| Intäkter elförbrukning | 40 623 | 51 026 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 704 | 20 387 |
| Summa | 85 563 | 95 061 |

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Nordea | 2024-02-21 | 0,80 % | 7 003 520 | 7 023 520 |
| Nordea | 2026-02-18 | 1,00 % | 6 978 520 | 7 723 520 |
| Nordea | 2025-02-28 | 2,42 % | 7 703 520 | 7 723 520 |
| Nordea | 2023-03-01 | 1,61 % | 7 703 520 | 7 723 520 |
| Nordea | 2022-03-02 | 0,40 % | 6 834 770 | 7 186 020 |
| Summa | | | 36 223 850 | 37 380 100 |

Varav kortfristig del 6 914 770 14 969 540

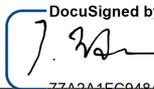
Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 71 261 | 26 952 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 176 959 | 187 610 |
| Uppvärmning | 17 564 | 10 529 |
| Utgiftsräntor | 39 072 | 40 114 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 58 196 | 52 711 |
| Summa | 363 052 | 317 916 |

| Not 16, Ställda säkerheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 38 892 600 | 38 892 600 |
| Summa | 38 892 600 | 38 892 600 |

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

DocuSigned by:

77A2A1FG948448D...

Jael Waern
Ordförande

DocuSigned by:

D6FE9BB8D1D346F...

Iréne Carlsson
Ledamot

DocuSigned by:

D2B1B6BEF220462...

Kaiwan Sendosi
Ledamot

DocuSigned by:

372B2C1EA77B4A7...

Kerstin Jonsson
Ledamot

DocuSigned by:

B6420B77CC364C2

Patrik Boström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

KPMG

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallstigen i Abrahamsberg, org. nr 769631-1088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallstigen i Abrahamsberg för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tallstigen i Abrahamsberg för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

KPMG AB

DocuSigned by:



6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor