

Årsredovisning

för

Brf Tallbacken

773200-0729

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Tallbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Björknäs 1:461 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 27 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå
3 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 483 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 st överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft två anställda.

Ulf Karlsson
Wilma Pettersson

Vice värd
Lokalvärdare

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts;

- Rensning hängrännor 35 000 kr,
- Putslagning fasad 28 690 kr,
- Byte cirkulationspump 26 714 kr,
- m.m.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	957	957	956	977
Resultat efter finansiella poster	-112	96	-16	-6
Lån per m ² (Kr)	4 552	4 619	4 686	1 824
Räntekänslighet (%)	7	8	8	3
Årsavgift per m ² (Kr)	616	616	616	615
Energikostnad per m ² (Kr)	346	271	346	272
Sparande per m ² (Kr)	128	175	71	84
Soliditet (%)	1,3	2,8	1,4	3,9
Balansomslutning	7 233	7 367	7 885	3 163

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	88 920	71 797	-53 248	95 674	203 143
Disposition av föregående års resultat			95 674	-95 674	0
Årets resultat				-112 151	-112 151
Eget kapital 2022-12-31	88 920	71 797	42 426	-112 151	90 992

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	42 426
Kabeltv fond	0
Årets resultat	-112 151
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-69 725

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att i ny räkning överföres -69 725

Att balansera i ny räkning -69 725

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder	2	957 150	956 556
Övriga rörelseintäkter		280 159	218 795
Summa rörelseintäkter		1 237 309	1 175 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-903 901	-758 700
Övriga externa kostnader	4	-57 464	-82 301
Personalkostnader och arvoden	5	-80 844	-85 356
Avskrivningar		-171 163	-60 000
Summa rörelsekostnader		-1 213 372	-986 357
Resultat före finansiella poster		23 937	188 994
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	0
Räntekostnader för fastighetslån		-136 121	-93 319
Summa finansiella poster		-136 088	-93 319
Resultat efter finansiella poster		-112 151	95 675
Årets resultat		-112 151	95 675

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	6 507 689	6 645 689
Fönsterrenovering	7	0	0
Tak- och fasadrenoveringar	8	0	0
Egna lägenheter		5 000	5 000
Värmeanläggning	9	61 616	86 616
Inventarier		0	8 163

Summa materiella anläggningstillgångar

6 574 305

6 745 468

Summa anläggningstillgångar

6 574 305

6 745 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto		21 348	21 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 055	15 613

Summa kortfristiga fordringar

40 403

36 928

Kassa och bank

Bank		618 386	584 336
------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

658 789

621 264

SUMMA TILLGÅNGAR

7 233 094

7 366 732

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 920	88 920
Fond för yttre underhåll		71 797	71 797
Summa eget kapital		160 717	160 717
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 426	-53 248
Årets resultat		-112 151	95 675
Fond för kabel-TV		118 871	118 871
Summa eget kapital		209 863	322 015
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	0	6 850 000
Summa långfristiga skulder		0	6 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 750 000	0
Leverantörsskulder		33 950	36 404
Skatteskulder		-10 563	23 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	128 740	32 352
Förskottsbetalda årsavgifter		121 104	102 575
Summa kortfristiga skulder		7 023 231	194 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 233 094	7 366 732

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-112 151	95 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		171 163	60 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		59 012	155 675
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 424	8 208
Förändring av leverantörsskulder		-2 454	-546 282
Förändring av kortfristiga skulder		114 915	13 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten		134 049	-368 994
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-809 838
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-809 838
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		34 049	-1 278 832
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		584 336	1 863 168
Likvida medel vid årets slut		618 385	584 336

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total bostadsyta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	912 811	912 816
Hyror garage och parkeringsplatser	44 340	43 740
Summa	957 151	956 556

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	0	10 213
Sotning	1 861	2 884
Reparation och underhåll	130 894	103 246
El	396 346	293 594
Bränsle- uppvärmning	59 793	51 923
Vatten och avlopp	57 565	56 324
Renhållning/sophämtning	24 600	22 189
Snöröjning	30 584	11 922
Fastighetsförsäkring	20 207	19 724
Kabel tv kostnad	130 492	106 681
Trädgårdskostnader	22 895	33 297
Fastighetsskatt	26 289	34 311
Diverse övriga kostnader	2 376	12 392
Summa	903 902	758 700

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	9 375	8 750
Förvaltningskostnader	42 335	42 198
Konsultkostnader	0	25 794
Övriga föreningskostnader	5 754	5 559
Summa	57 464	82 301

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	32 000	29 500
Lön fastighetsskötsel	26 523	32 715
Vicevärdarvode	7 200	9 700
Sociala kostnader	15 121	13 441
Summa	80 844	85 356

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 286 211	5 286 211
Rot-ombyggnad	2 353 439	2 353 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 639 650	7 639 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-993 960	-977 066
Årets avskrivningar	-138 000	-16 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 131 960	-993 960
Utgående redovisat värde	6 507 690	6 645 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark	1 963 000	2 320 000
Summa	8 763 000	8 720 000
Bokfört värde byggnader	6 507 690	6 545 690
Bokfört värde mark	0	0
Summa	6 507 690	6 545 690

Not 7 Fönsterrenovering

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	328 750	328 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 750	328 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-328 750	-328 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 750	-328 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Tak- och fasadrenoveringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	693 106	693 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 106	693 106
Ingående ackumulerade avskrivningar	-693 106	-685 000
Årets avskrivningar	0	-8 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 106	-693 106
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Värmepump

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	574 866	574 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 866	574 866
Ingående ackumulerade avskrivningar	-488 250	-463 250
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-513 250	-488 250
Utgående redovisat värde	61 616	86 616

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Vänerförvaltning	0	10 571
Försäkring	19 055	5 042
Summa	19 055	15 613

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	3,95	Rörligt	100 000	6 750 000
Totalt			100 000	6 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld				6 750 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 250 000 kr om fem år.

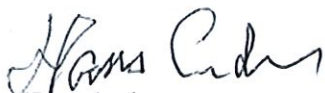
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	106 317	0
Renhållning	1 939	0
Upplupna räntor	11 109	4 000
Revision	9 375	3 000
Upplupna styrelse	0	19 400
Upplupna sociala avgifter	0	6 184
Avgift	0	-230
Summa	128 740	32 354

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
Summa	7 000 000	7 000 000

Skattkär 2023-

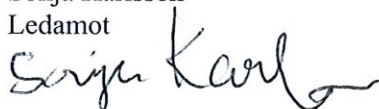


Hans Andersson
Ordförande



Ulf Karlsson
Ledamot

Sonja Karlsson
Ledamot



Mikael Nilsson
Ledamot



Eva Welamsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 06-30



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallbacken

Org.nr 773200-0729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallbacken för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

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 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. 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, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 2023-06-30



Stefan Mott
Godkänd revisor