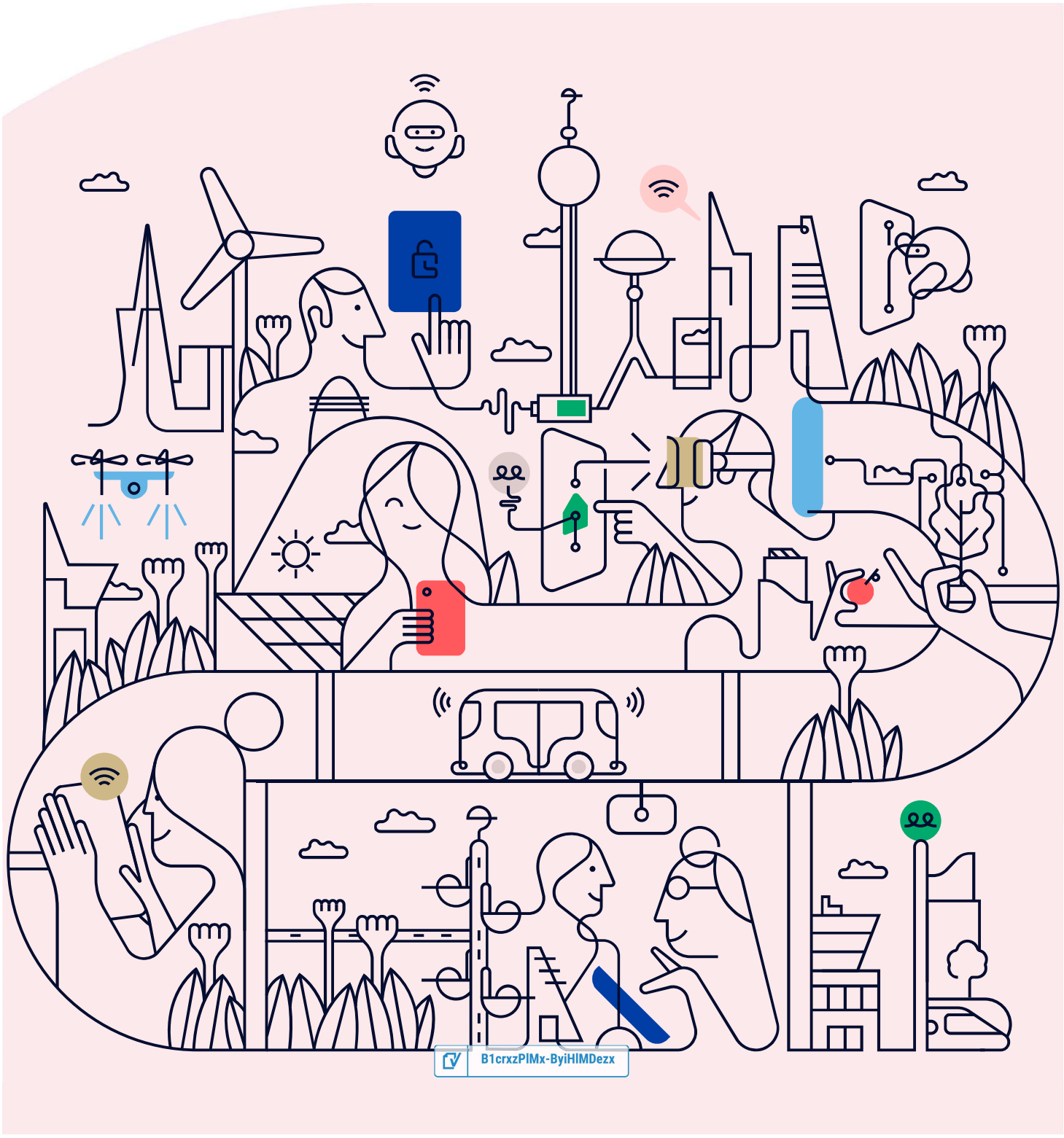
2025

Årsredovisning

Brf Tallbäcken i Falun



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tallbäcken i Falun

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

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 kommit 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.

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Falun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falun 8:57	2022	Falun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 29 småhus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 413 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 413 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ronny Boström	Ordförande
Magnus Andersson	Suppleant
Malin Kristina Björ	Suppleant
Jan Anders Brorson	Styrelseledamot
John Fredrik Joakim Kindingstad	Styrelseledamot
Jonny Anders Gahnshag	Styrelseledamot
Lars-Erik Modig	Styrelseledamot

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

Valberedning

Amanda Hedin
Helena Johansson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. Antagande av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Dina försäkringar AB
Revisor	Kungsbron Borevision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fått bidrag från Naturvårdsverket om 160 tkr gällande laddstolpar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 053 488	1 205 157	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 208 494	-121 750	-	-
Soliditet (%)	68	65	38	-
Yttre fond	529 716	215 354	-	-
Taxeringsvärde	56 655 000	8 600 000	8 600 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	559	348	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,6	58	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 793	12 902	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 793	12 902	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	182	165	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	1	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	29	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	70	31	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	-	-	-
Räntekänslighet (%)	22,50	37	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 52 862 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ändrade avskrivningsregler 2025 (K3). Eftersom den ekonomiska ställningen i övrigt är god vidtas inga åtgärder härav.

Årsavgifterna kommer att höjas med 10% from 260101.

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	91 115 000	-	3 695 000	94 810 000
Fond, yttre underhåll	215 354	-29 625	343 987	529 716
Balanserat resultat	-165 000	-96 125	-343 987	-601 112
Årets resultat	-121 750	121 750	-1 208 494	-1 208 494
Eget kapital	**91 043 604**	**0**	**2 486 506**	**93 530 110**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-257 125
Årets resultat	-1 208 494
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-343 987
Totalt	**-1 809 606**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-1 809 606**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 053 488	1 205 157
Övriga rörelseintäkter	3	944 688	853 516
Summa rörelseintäkter		**2 998 176**	**2 058 673**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-410 276	-216 781
Övriga externa kostnader	9	-159 519	-94 731
Personalkostnader	10	-5 722	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 829 565	-634 680
Summa rörelsekostnader		**-2 405 082**	**-965 905**
RÖRELSERESULTAT		**593 094**	**1 092 768**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 922	3 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 804 510	-1 218 494
Summa finansiella poster		**-1 801 588**	**-1 214 518**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 208 494**	**-121 750**
ÅRETS RESULTAT		**-1 208 494**	**-121 750**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	136 667 752	138 485 320
Maskiner och inventarier	13	148 003	0
Pågående projekt	14	0	320 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**136 815 755**	**138 805 320**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**136 815 755**	**138 805 320**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 168	5 263
Övriga fordringar	15	652 658	545 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	24 100	21 703
Summa kortfristiga fordringar		**689 926**	**572 928**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**689 926**	**572 928**
SUMMA TILLGÅNGAR		**137 505 681**	**139 378 248**

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 810 000	91 115 000
Fond för yttre underhåll		529 716	215 354
Summa bundet eget kapital		**95 339 716**	**91 330 354**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-601 112	-165 000
Årets resultat		-1 208 494	-121 750
Summa ansamlad förlust		**-1 809 606**	**-286 750**
SUMMA EGET KAPITAL		**93 530 110**	**91 043 604**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 863 038	44 033 061
Summa långfristiga skulder		**28 863 038**	**44 033 061**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 800 771	0
Leverantörsskulder		6 319	322 866
Skatteskulder		34 400	34 400
Övriga kortfristiga skulder		3 516	3 718 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	267 527	225 724
Summa kortfristiga skulder		**15 112 533**	**4 301 583**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**137 505 681**	**139 378 248**

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**593 094**	**1 092 768**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 829 565	634 680
	2 422 659	**1 727 448**
Erhållen ränta	2 922	3 976
Erlagd ränta	-1 804 510	-1 218 494
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**621 071**	**512 930**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	274 035	41 236 608
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 989 821	3 954 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-3 094 715**	**45 704 095**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	160 000	-6 032 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**160 000**	**-6 032 150**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 695 000	24 725 354
Upptagna lån	0	44 310 000
Amortering av lån	-369 252	-276 939
Förändring av checkräkningskredit	0	-108 168 774
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**3 325 748**	**-39 410 359**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**391 033**	**261 586**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**261 586**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**652 619**	**261 586**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Tallbäcken i Falun är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,27 %
Yttertak	2,62 %
Fasader	2,62 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,07 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,32 %
Ventilation	3,55 %
El	2,07 %
Elbilsladdare	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 749 168	1 112 828
Hyresintäkter p-plats	7 650	0
Vatten	133 187	76 520
El	8 157	0
Fast tillägg elbilsladdning	16 962	0
Övriga intäkter	44 705	0
Nycklar/lås vidarefakturering	370	0
Återvunna fordringar ej moms	83 339	0
Dröjsmålsränta	65	0
Pantsättningsavgift	4 388	8 595
Överlåtelseavgift	5 497	7 165
Administrativ avgift	0	49
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**2 053 488**	**1 205 157**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	944 688	853 516
Summa	**944 688**	**853 516**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Gårdkostnader	0	4 189
Gemensamma utrymmen	0	981
Garage/parkering	8 400	0
Snöröjning/sandning	35 979	0
Förbrukningsmaterial	0	19 055
Summa	**44 379**	**24 225**

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Elinstallationer	2 536	0
Summa	**2 536**	**0**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Entr/trapphus	0	14 000
Garage/parkering	0	15 625
Summa	**0**	**29 625**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	50 586	4 986
Vatten	189 275	100 091
Sophämtning/renhållning	68 050	23 579
Summa	**307 911**	**128 656**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 450	34 275
Summa	**55 450**	**34 275**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	369	2 951
Tele- och datakommunikation	215	0
Juridiska åtgärder	8 750	15 563
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	25 000
Fritids och trivselkostnader	2 219	355
Föreningskostnader	1 988	0
Förvaltningsarvode enl avtal	55 912	27 354
Överlåtelsekostnad	2 058	12 036
Pantsättningskostnad	3 528	9 460
Administration	45 742	2 012
Konsultkostnader	7 488	0
Summa	**159 519**	**94 731**

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	5 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	722	4 713
Summa	**5 722**	**19 713**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 802 526	1 216 307
Dröjsmålsränta	1 984	2 187
Summa	**1 804 510**	**1 218 494**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 120 000	24 877 000
Årets inköp	0	114 243 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**139 120 000**	**139 120 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-634 680	0
Årets avskrivning	-1 817 568	-634 680
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 452 248**	**-634 680**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**136 667 752**	**138 485 320**
I utgående restvärde ingår mark med	*24 877 000*	*24 877 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 125 000	0
Taxeringsvärde mark	14 530 000	8 600 000
Summa	**56 655 000**	**8 600 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	160 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**160 000**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-11 997	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 997**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**148 003**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	320 000	108 530 850
Årets investeringar	0	6 032 150
Omfört till Byggnad	0	-114 243 000
Omfört till maskiner och inventarier	-160 000	
Bidrag från NVV	-160 000	
Summa pågående arbeten	**0**	**320 000**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39	249 976
Avräkning byggare	0	34 400
Transaktionskonto	265 112	261 586
Borgo räntekonto	387 507	0
Summa	**652 658**	**545 962**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	24 100	21 703
Summa	**24 100**	**21 703**

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-05-11	4,30 %	14 554 603	14 677 687
SBAB	2027-05-11	4,09 %	14 554 603	14 677 687
SBAB	2028-05-11	3,94 %	14 554 603	14 677 687
Summa			**43 663 809**	**44 033 061**
Varav kortfristig del			14 800 771	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 817 549 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 534	0
Uppl kostn el	5 421	2 208
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	35 000
Uppl kostn vatten	18 572	13 353
Uppl kostnad Sophämtning	5 559	5 422
Uppl kostnad arvoden	10 000	15 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	4 713
Förutbet hyror/avgifter	176 299	150 028
Summa	**267 527**	**225 724**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 310 000	44 310 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna kommer att höjas med 10% from 260101.

B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Falun

Ronny Boström
Ordförande

Jan Anders Brorson
Styrelseledamot

John Fredrik Joakim Kindingstad
Styrelseledamot

Jonny Anders Gahnshag
Styrelseledamot

Lars-Erik Modig
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Revisor

SEALED BY Verified B1CRXZPLMX-BYIHLMDEZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.06.2026 09:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 29.05.2026 15:10

DOCUMENT ID:
ByiHlMDezx

ENVELOPE ID:
B1crxzPlMx-ByiHlMDezx

DOCUMENT NAME:
Brf Tallbäcken i Falun, 769639-7327 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
83aa89efa222942943548b27f0172f292f84fa023468a5e0b936916ff167faf7fbbf6de7831fa4e67b9923a597babf34e10a438fddb01dda66dca1edd4b5e2a1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John Fredrik Joakim Kindingstad-Nordsten	Signed	29.05.2026 15:13	eID	Swedish BankID
joakim.kindingstad@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 15:12	Low	IP: 85.24.162.63
2. JAN ANDERS BRORSON	Signed	29.05.2026 15:23	eID	Swedish BankID
brorson61@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 15:19	Low	IP: 212.85.92.57
3. LARS-ERIK MODIG	Signed	29.05.2026 16:06	eID	Swedish BankID
modig.karlbo@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 16:05	Low	IP: 90.129.213.116
4. Jonny Anders Gahnshag	Signed	29.05.2026 16:43	eID	Swedish BankID
jonny.gahnshag@outlook.com	Authenticated	29.05.2026 16:42	Low	IP: 104.28.31.66
5. RONNY BOSTRÖM	Signed	29.05.2026 20:36	eID	Swedish BankID
ronny@ronnysmark.se	Authenticated	29.05.2026 20:16	Low	IP: 31.209.55.186
6. KARL JOHAN EKMAN	Signed	01.06.2026 09:03	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronborevision.se	Authenticated	01.06.2026 06:35	Low	IP: 84.216.32.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallbäcken i Falun

Org.nr 769639-7327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallbäcken i Falun för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tallbäcken i Faluns finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

SJqHxMPgGI-SyorezDxzI

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tallbäcken i Falun för år 2025 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte under räkenskapsåret tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-06-16 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

SJqHxMPgGI-SyorezDxzI

SEALED BY Verified SJQHXMPGGL-SYOREZDXZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.06.2026 09:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 29.05.2026 15:10

DOCUMENT ID:
SyorezDxzl

ENVELOPE ID:
SJqHxMPgGl-SyorezDxzl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tallbäcken i Falun 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
358433ad3489df34f5978290a0326b1c333000a5b0dceb
ca1975520397ae0d26ac7c5ce822ef0d7ec9d77ac89bdd
876b29c2e2573c1bce758d6bd1b7299a9679

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	01.06.2026 09:03	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	01.06.2026 09:02	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed