

Årsredovisning

Brf BoKlok Tallbacken

769622-4083

Styrelsen för Brf BoKlok Tallbacken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Tallbacken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Dalarnas län, Faluns kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011 fastigheten Nedre Gruvriset 33:281 i Falun kommun.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 20 bostadsrätter.

Det finns 25 biluppställningsplatser på fastigheten varav 20 med motorvärmare.

Två st laddboxar, tillsammans fyra laddpunkter för elbilar finns i föreningen.

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i särskild, till varje huskropp hörande förrådsbyggnad.

Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca: 1 404 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 21 384 000 kr, varav markvärde 3 584 000 kr och byggnadsvärde 17 800 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Trädgårdsskötsel och snöröjning har utförts av Riksbyggen.

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken.

Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

Föreningens underhåll

Föreningens byggnader är uppförda år 2011 och något betydande underhåll beräknas inte att infalla under de närmaste åren. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 30 kr/kvm lägenhetsyta, dvs 42 120 kr, i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsen lät under 2018, med hjälp av Riksbyggen, uppdatera föreningens underhållsplan. För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen, i enlighet med underhållsplanen, att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden på 200 000 kr per år.

Det bör observeras att stambyten samt utbyte av elsystem inte ingår i underhållsplanen. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivning. Kostnaden för ett stambyte i 2018 års kostnadsläge är ca 120 tkr per lägenhet. Denna åtgärd förväntas kunna bli aktuell ca år 2060.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Michelle Sederström	Ledamot, Ordförande tom november, avgått
Petra Hopfgarten	Ledamot
Elias Estensen	Ledamot
Inger Larshans	Ledamot
Dennis Axelsson	Ledamot
Jonas Grenfeldt	Suppleant
Mattias Lamell	Suppleant, Ordförande från november

Styrelsen konstituerar sig själva

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

Revisorer

Aktiv revision AB	Ordinarie
Sofia Sjögren	Huvudansvarig
Aktiv revision AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-01.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen beslutade i november 2025 att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m 2026-01-01.

Föreningen har vid årets slut 26 (f.g. år 26) medlemmar fördelade på 20 lägenheter.

2 medlemmar har tillkommit och 2 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 412	1 412	1 253	1 211	1 199
Årets resultat, tkr	-230	-194	-328	2	34
Soliditet, %	60	60	60	60	59
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 006	1 006	893	862	854
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	100	100
Skuldsättning/kvm, kr	7 695	7 773	7 849	7 980	8 225
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 695	7 773	7 849	7 980	8 225
Sparande/kvm, kr	233	142	31		
Räntekänslighet, %	7,65	7,73	8,79	9,25	9,63
Energikostnad/kvm, kr	213	204	189		
Eget kapital, tkr	16 398	16 628	16 822	17 150	17 148
Taxeringsvärde, tkr	21 384	20 736	20 736	20 736	16 088
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	50,52	52,63	53,15	54,03	71,78
Genomsnittlig skuldränta, %	2,94	4,22	3,18	1,75	1,69
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	130	130	142	142	142
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	0	0	0	0
Antal överlåtelser, bostäder	2	4	4	4	5
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	23 684	24 778	25 638	27 030	29 438

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2024 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 788 000	1 741 791	-1 707 616	-193 749
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-193 749	193 749
Förändring av yttre fond		144 190	-144 190	
Årets resultat				-230 207
Belopp vid årets utgång	16 788 000	1 885 981	-2 045 555	-230 207

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 045 555
Årets resultat	-230 207
<i>Summa</i>	<i>-2 275 762</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	183 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-33 750
Balanseras i ny räkning	-2 425 012
<i>Summa</i>	<i>-2 275 762</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	1 412 352	1 412 352
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 412 352	1 412 352
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-67 691	-73 802
Planerat underhåll	4	-33 750	-38 810
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5	-34 479	-32 600
Driftkostnader	6	-531 351	-516 003
Övriga externa kostnader	7	-93 507	-87 133
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-44 305	-39 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 969	-355 000
Summa Rörelsekostnader		-1 329 052	-1 143 333
Rörelseresultat		83 300	269 019
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 628	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		580	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 715	-463 086
Summa finansiella poster		-313 507	-462 768
Resultat efter finansiella poster		-230 207	-193 749
Resultat före skatt		-230 207	-193 749
Årets resultat		-230 207	-193 749

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 940 964	27 464 933
Summa materiella anläggningstillgångar		26 940 964	27 464 933
Summa anläggningstillgångar		26 940 964	27 464 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 402	–
Övriga fordringar		50 481	49 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 595	80 854
Summa kortfristiga fordringar		145 478	130 525
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		465 150	337 426
Summa kassa och bank		465 150	337 426
Summa omsättningstillgångar		610 628	467 951
SUMMA TILLGÅNGAR		27 551 592	27 932 884

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 788 000	16 788 000
Fond för yttre underhåll		1 885 981	1 741 791
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 673 981</i>	<i>18 529 791</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 045 555	-1 707 616
Årets resultat		-230 207	-193 749
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 275 762</i>	<i>-1 901 365</i>
Summa eget kapital		16 398 219	16 628 426
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 521 933	4 163 493
Summa långfristiga skulder		3 521 933	4 163 493
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 281 257	6 749 697
Förskott från kunder		5	—
Leverantörsskulder		75 698	126 312
Aktuella skatteskulder		67 081	64 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	207 399	200 575
Summa kortfristiga skulder		7 631 440	7 140 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 551 592	27 932 884

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	83 300	269 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	523 969	355 000
Erhållen ränta	580	318
Erhållen utdelning	5 628	–
Förändring upplupen samt erlagd ränta	-319 715	-463 086
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>293 762</i>	<i>161 251</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-14 953	-14 532
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-41 085	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237 724	146 850
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-110 000	-107 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-107 500
Årets kassaflöde	127 724	39 350
Likvida medel vid årets början	337 425	298 075
Likvida medel vid årets slut	465 149	337 425

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ

Byggnadernas komponenter

Nyttjandeperiod

20 till 80 år

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	1 412 399	1 412 399
	Öres- och kronoutjämnning	-47	-47
	Summa	1 412 352	1 412 352

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Reparationer bostad	5 975	–
	Reparationer dörrar och lås	32 571	25 104
	VA	–	1 100
	Ventilation	9 570	29 562
	El	13 942	–
	Planeringar, träd och buskar	5 633	3 881
	Markinventarier	–	2 179
	Lektyr	–	11 976
		67 691	73 802

Not 4	Planerat underhåll	2025	2024
	Ventilation	33 750	–
	OVK-besiktning	–	38 810
		33 750	38 810

Not 5	Fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsavgift	34 480	32 600
		34 480	32 600

Not 6	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	–	356
	Trädgårdsskötsel	57 120	54 264
	Städ	1 284	–
	Snöhantering	51 613	59 864
	Övriga serviceavtal	3 204	3 826
	Fastighetsel	41 078	39 937
	Fjärrvärme	148 169	149 145
	Vatten och avlopp	109 346	97 693
	Avfallshantering	47 671	51 214
	Rengöring av soprum	6 738	2 450
	Fastighetsförsäkring	62 428	54 554
	Kommunikation	2 700	2 700
		531 351	516 003

Not 7	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial	8 961	7 028
	Drivmedel, rep av maskiner	–	1 115
	Kreditupplysningar	750	1 250
	Kontorsmaterial	990	–
	Telefon och post	1 875	2 055
	Revisionsarvoden	16 625	15 150
	Föreningsstämma/medlemsmöten	5 701	2 202
	Ekonomisk förvaltning	51 627	44 001
	Avgifter Bolagsverket	800	2 400
	Bankkostnader	1 598	1 351
	Föreningsavgifter	4 580	4 580
	Övriga externa kostnader	–	6 000
		93 507	87 132

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	35 000	32 498
	Sociala avgifter	9 305	7 487
		44 305	39 985

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	31 395 000	31 395 000
	Utgående anskaffningsvärden	31 395 000	31 395 000
	Ingående avskrivningar	-3 930 067	-3 575 067
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-523 969	-355 000
	Utgående avskrivningar	-4 454 036	-3 930 067
	Redovisat värde	26 940 964	27 464 933

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark om 3 633 000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Nordea Hypotek, villkorsändras 2026-11-18, räntesats 2,77%	4 163 493	4 163 493
	Nordea Hypotek, villkorsändras 2026-02-23, räntesats 2,79%	3 117 764	3 227 764
	Nordea Hypotek, villkorsändras 2028-05-17, räntesats 2,98%	3 521 933	3 521 933
	Avår: Kortfristig del av fastighetslån	-7 281 257	-6 749 697
		3 521 933	4 163 493

Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 7 281 257 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån, föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	35 927	43 370
	Beräknat arvode för revision	15 000	13 000
	Förskottsbetalda årsavgifter från medlemmar	110 472	105 205
	Upplupet styrelsearvode	35 000	30 000
	Beräknade sociala avgifter	11 000	9 000
		207 399	200 575

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 669 800	14 669 800
		14 669 800	14 669 800

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-02

UNDERSKRIFTER

Falun /

Mattias Lamell

Inger Larshans

Petra Hopfgarten

Dennis Axelsson

Elias Estensen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Aktiv Revision i Gävle AB

Sofia Sjögren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 18:50

SENT BY OWNER:

Theresia Mårtensson • 26.02.2026 12:49

DOCUMENT ID:

S1KLQ2pubg

ENVELOPE ID:

Hkd8Q3T_-l-S1KLQ2pubg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Boklok Tallbacken.pdf
13 pages

SHA-512:

47dca8f73f00e888c4b00eec703f65b8fe869bec612bab1
7e9a2ee4df02f4fa5f81d30473d2a7095fc4610161025c2
a5579ce7573fe5cb2b2bb3f6a41d14e707

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. Mattias Lamell mattiaslamell@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 13:01 26.02.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/12) IP: 94.191.136.238
2. DENNIS AXELSSON 87ddaa@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 16:34 27.02.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/04) IP: 85.24.163.47
3. ELIAS ESTENSEN elias@estensen.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 18:28 01.03.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/27) IP: 31.209.52.187
4. INGER MARGARETA LAR SHANS inger.larshans@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 17:11 03.03.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/20) IP: 192.165.9.203
5. Petra Helen Hopfgarten petrahopfgarten@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 22:19 03.03.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/21) IP: 95.194.203.23
6. IDA MARIA SOFIA SJÖGR EN sofia.sjogren@aktivrevision.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 18:50 04.03.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/14) IP: 34.249.87.65

* 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 Brf Boklok Tallbacken
Org.nr. 769622-4083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Tallbacken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Tallbacken 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.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sofia Sjögren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 18:47

SENT BY OWNER:

Sofia Sjögren • 04.03.2026 18:46

DOCUMENT ID:

BJDylgLKWe

ENVELOPE ID:

B1IJegIYWg-BJDylgLKWe

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Brf Boklok Tallbacken.pdf

2 pages

SHA-512:

c2ca929ed1b4015ec1bcda09cae1e4ae977a5f88b181ca
edf0a54db618ed65040c02798be31222824630c836d40
9e75f7c4a1f8e2d01fb048f18c670de4b0d96

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IDA MARIA SOFIA SJÖGR EN	Signed	04.03.2026 18:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/10/14)
sofia.sjogren@aktivrevisio n.se	Authenticated	04.03.2026 18:47	Low	IP: 34.249.87.65

* 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