

# Årsredovisning

för

## Brf Tallen

789200-1558

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Tallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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 marken 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.

#### **Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark**

Föreningens fastighet, Roten 7 och Tallroten 2, bebyggdes 1953-1954.

Föreningen registrerades 1953-05-04 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Västergatan 24, 26, 27 och 29 A-B, Sundsvall, Sundsvalls Kommun.

På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 70 lägenheter.

På fastigheten finns även 15 garage, 55 parkeringsplatser med både elbilsladdare och motorvärmare samt 2 kallparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
1 st	1 rum och kokvrå
34 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
6 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 4 617 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 380 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### **Gemensamma utrymmen**

Föreningen har en gemensam gästlokal för uthyrning.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov det kommande året.

Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

#### **Utförda underhållsåtgärder**

	<b><u>År</u></b>
Stambyte garage hus 26	2024
Basturenovering	2024
Elbilsaddare	2023
Statuskontroll skyddsrum	2022
Entrépartier	2021
Moloker	2019-2020
Fönster	2013
Lägenhetsdörrar	2010-2011
Ny takbeläggning	1998-1999
Stambyte	1997-1998

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har avslutat laddstolpsprojektet.

Hjärtstartare införskaffad i hus 26.

Basturenovering.

Stambyte garage hus 26.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	83 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	86 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-04-15 haft följande sammansättning:

			Vald till:
Ordinarie	Katarina Rönngren	Ordförande	2026
	Hans Lindblom	Ledamot	2025
	Patrik Skoglund	Ledamot	2025
	Peter Sjögren	Ledamot	2026
Suppleant	Linda Johansson		
	Stefan Wistrand		

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Josefin Forsell  
Börje Wiik

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-04.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 286	3 018	2 936	2 950	2 907
Resultat efter finansiella poster	-767	-318	19	-253	362
Soliditet (%)	11	18	26	25	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	440	407	403	403	403
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62	62	63	63	64
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	305	299	241	207	211
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 227	1 268	987	1 020	1 052
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 328	1 372	1 068	1 104	1 139
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3	3
Sparande / kvm totalyta	39	20	100	131	139

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 290 474 kr vilket inte påverkar likviditeten. Vidare har föreningen haft kostnader planerat underhåll för 534 tkr. Föreningen har höjt avgiften med 6% from 2025-01-01 och god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 670	440 530	1 006 633	318 958	-317 588	<b>1 565 203</b>
Disposition av föregående års resultat				-317 588	317 588	<b>0</b>
Reservering fond yttre uh			242 800	-242 800		<b>0</b>
Uttag fond yttre uh			-121 688	121 688		<b>0</b>
Årets resultat					-767 182	<b>-767 182</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>116 670</b>	<b>440 530</b>	<b>1 127 745</b>	<b>-119 742</b>	<b>-767 182</b>	<b>798 021</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-119 743
årets förlust	-767 182
	<b>-886 925</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	156 099
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-534 358
i ny räkning överföres	-508 666
	<b>-886 925</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 285 553	3 018 073
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 285 553</b>	<b>3 018 073</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 787 539	-2 330 608
Övriga externa kostnader		-231 425	-209 560
Personalkostnader	4	-406 282	-372 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-408 897	-290 474
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 834 143</b>	<b>-3 203 569</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-548 590</b>	<b>-185 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 235	1 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 827	-133 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 592</b>	<b>-132 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-767 182</b>	<b>-317 588</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-767 182</b>	<b>-317 588</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-767 182</b>	<b>-317 588</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	7 134 546	7 239 693
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 134 546</b>	<b>7 239 693</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 138 046</b>	<b>7 243 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 024	5 426
Övriga fordringar		13 458	13 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 400	155 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 882</b>	<b>174 152</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	223 777	1 171 823
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>223 777</b>	<b>1 171 823</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>386 659</b>	<b>1 345 975</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 524 705</b>	<b>8 589 168</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		557 200	557 200
Fond för yttre underhåll		1 127 745	1 006 633
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 684 945</b>	<b>1 563 833</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-119 743	318 957
Årets resultat		-767 182	-317 588
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-886 925</b>	<b>1 369</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>798 020</b>	<b>1 565 202</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 349 740	4 590 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 349 740</b>	<b>4 590 510</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 783 584	1 743 822
Leverantörsskulder		246 713	317 643
Skatteskulder		10 470	20 650
Övriga skulder	8, 11	9 592	49 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 586	301 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 376 945</b>	<b>2 433 456</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 524 705</b>	<b>8 589 168</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-767 182	-317 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	408 897	290 474
Betald skatt	-10 239	2 572
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-368 524</b>	<b>-24 542</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	402	-5 426
Förändring av kortfristiga fordringar	10 927	-28 997
Förändring av leverantörsskulder	-70 930	32 588
Förändring av kortfristiga skulder	-15 164	83 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-443 289</b>	<b>57 506</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-303 750	-1 312 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-303 750</b>	<b>-1 312 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-201 008	1 404 782
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-201 008</b>	<b>1 404 782</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-948 047</b>	<b>149 788</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 171 823	1 022 035
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>223 776</b>	<b>1 171 823</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggning	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

##### Fordringar

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

##### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har inget taxerat underskott.

##### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar, budget eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för vatten.

### Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

### Soliditet (%)

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

### Fastighetens belåning per kvm

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (4 997 kvm).

### Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

### Räntekänslighet

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

### Sparande per kvadrat totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 029 872	1 879 689
Årsavgifter värme	769 367	712 263
Hyror lokaler	28 842	16 800
Hyror garage	67 245	62 568
Hyror parkering	74 760	77 774
Gemensamhetsel	131 460	125 161
Tv, bredband, telefoni	146 000	120 000
Avgifter andrahandsuthyrning	10 474	13 764
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	11 295	5 367
Övriga intäkter	16 239	4 688
	<b>3 285 554</b>	<b>3 018 074</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	178 700	145 025
Planerat underhåll	534 358	121 688
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	625	625
Uppvärmningskostnad	766 369	748 429
Rengöring ventilation, brandskydd	1 305	0
Vatten- och avloppsavgifter	278 994	217 628
Elavgifter	477 235	530 257
Renhållning	116 579	99 336
Snöröjning	58 051	98 540
Förbrukningsinventarier/ materiel	27 017	32 540
Fastighetsförsäkringar, inkl Nomor	70 484	78 662
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	149 392	132 317
Kabel-TV	128 430	125 560
	<b>2 787 539</b>	<b>2 330 607</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden styrelsen	70 000	60 000
Lön fastighetsskötare	141 386	123 511
Lön lokalvårdare	87 500	89 078
Sociala avgifter enligt lag och avtal	107 397	100 339
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>406 283</b>	<b>372 928</b>

Föreningen har under året haft två anställda.  
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 824 806	13 512 306
Årets anskaffningar, laddstationer elbil	303 750	1 312 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 128 556</b>	<b>14 824 806</b>
Ingående avskrivningar	-7 636 113	-7 345 639
Årets avskrivningar	-408 897	-290 474
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 045 010</b>	<b>-7 636 113</b>
Mark	51 000	51 000
<b>Utgående restvärde mark</b>	<b>51 000</b>	<b>51 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 134 546</b>	<b>7 239 693</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 932 000	36 932 000
Taxeringsvärden mark	15 101 000	15 101 000
	<b>52 033 000</b>	<b>52 033 000</b>
Varav taxeringsvärde bostäder	50 600 000	50 600 000
Varav taxeringsvärde lokaler	1 433 000	1 433 000
	<b>52 033 000</b>	<b>52 033 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 372 000	6 372 000
	<b>6 372 000</b>	<b>6 372 000</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 600	94 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 600</b>	<b>94 600</b>
Ingående avskrivningar	-94 600	-94 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 600</b>	<b>-94 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andel SBC	3 500	3 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	223 777	1 171 823
	<b>223 777</b>	<b>1 171 823</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,33	2025-03-30	211 750	250 250
Stadshypotek	1,33	2025-03-30	211 750	250 250
Stadshypotek	0,98	2025-12-30	381 875	401 375
Stadshypotek	0,98	2025-12-30	381 875	401 375
Stadshypotek	3,87	2030-09-01	154 755	165 015
Stadshypotek	3,87	2030-09-01	154 755	165 015
Stadshypotek	4,17	2028-07-30	1 546 875	1 563 375
Stadshypotek	4,17	2028-07-30	1 546 875	1 563 375
Stadshypotek	4,050	2025-01-28	771 377	787 121
Stadshypotek	4,050	2025-01-28	771 437	787 181
			<b>6 133 324</b>	<b>6 334 332</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 783 584	1 743 822

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum läggs som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank vilket är föreningens avsikt.

Kommande års förväntade amortering är 201 008 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 128 284 kr.

**Not 11 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Personalskatt	4 685	25 685
Sociala avgifter	4 907	23 759
	<b>9 592</b>	<b>49 444</b>

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Katarina Rönngren  
Ordförande

Patrik Skoglund  
Ledamot

Peter Sjögren  
Ledamot

Hans Lindblom  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

**KATARINA MARGARETA RÖNNGREN**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Tallen brf

1a58e815-5230-48ae-9879-1d375ca6fe38 - 2025-03-27 15:23:27 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 0f7fefde-e662-4fb7-8213-4b4dc0fac848 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**PETER SJÖGREN**

3383a230-2724-4952-91fb-02da8688a826 - 2025-03-27 20:49:45 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 6255ca56-d713-44ac-b7fc-77f82139a08b - SE

**PATRIK SKOGLUND**

a93e859c-518b-428c-bd7b-b433fedf8db7 - 2025-03-30 16:20:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 00318504-c55b-4ecf-b6cf-dafe9bca59d5 - SE

**Sven Hans Jonas Lindblom**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Tallen

76082d51-a633-4af3-86ce-c3f5e387a627 - 2025-04-02 16:59:59 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 087e06c1-da5d-436e-8a8e-3c0b8cf4be26 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**JOANNA KRISTIN ULIN**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

95184a2c-a559-41be-b938-2870e7103ca5 - 2025-04-03 09:19:08 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3632d11a-df7b-439b-b1eb-727896e4b8e5 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tallen  
Org.nr. 789200-1558

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallen för år 2024.

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 2024 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 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 upphöra med 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. 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 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 Brf Tallen för år 2024 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 revisionsssed 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 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.

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 revisionsssed 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.04.2025 08:18


SENT BY OWNER:  
Joanna Ulin · 03.04.2025 08:17

DOCUMENT ID:  
BJe2W0ospye

ENVELOPE ID:  
SksbuosTjX-BJe2W0ospye

DOCUMENT NAME:  
Brf Tallen- Rb 2024.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN joanna.ulin@ess2.se	 Signed Authenticated	03.04.2025 08:18 03.04.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) IP: 89.189.201.248

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