

2024

Årsredovisning

Brf Tallskogen



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tallskogen i Matfors

716413-9789

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallskogen i Matfors 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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, Tuna-Ängom 1:56, byggdes år 1929. Föreningen registrerades 1978-10-27. Fastigheten är belägen på Sliparevägen 5, 6, 8, 10 och 12 (A-C) samt Tallskogsvägen 3, 4, 6 och 8 (A-C) i Matfors fördelade på åtta bostadshus innehållande 47 lägenheter. Samtliga upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 47 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 992 m²

Total lokalyta: 83 m²

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

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

De gemensamma utrymmen som föreningen tillhandahåller är föreningslokalen på Tallskogsvägen 3 som medlemmar har möjlighet att hyra.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har ombesörjts av föreningen själv.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades år 2014, den löper mellan åren 2015-2044.

Utförda underhållsåtgärder	År
Relining	2023-2024
Renovering trapphus	2019-2021
Installation motorvärmastolpar	2018-2019
Installation sopstation	2018
Renovering av förråd	2018
Renovering samlingslokal	2016-2018
Installation elmätare för debitering gemensamhetsel	2017
Installation bergvärme	2016-2017
Installation nytt lås- och bokningssystem, samlingslokal & tvättstuga	2015-2016
Nya huvar på alla skorstenar	2015
Nytt tak på tvättstugan	2015
Reparationer av föreningens fasad	2015
Installation av fiber	2014
Tilläggsisolering tak	2014
Nya takfönster	2013
Nya fasader	2010

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (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 Sundsvalls Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt reliningarbetet som påbörjades under 2023, och kostnaden för året uppgår till 1 782 991 kr. Total kostnad för relining enligt offert 2,450 miljoner.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 55 stycken och 53 st vid årets utgång.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Håkan Huljegård	Ordförande
	Christine Andersson	Sekreterare
	Rickard Lund	Ledamot
	Sandra Öhman	Ledamot
	Anna Hedell	Ledamot

Suppleant Matz Persson

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2020-09-05.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 891	2 878	2 859	2 872	2 703
Resultat efter finansiella poster (tkr)	434	127	534	381	-1 596
Soliditet (%)	29,47	26,02	25,61	22,21	18,47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	892	892	892	892	850
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 845	2 959	3 050	3 154	3 259
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 924	3 041	3 135	3 242	3 349
Sparande per kvm (kr/kvm)	350	306	403	459	314
Räntekänslighet (%)	3,28	3,41	3,51	3,63	3,94
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	244	184	163	147
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,33	92,76	93,36	94,17	94,12

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	194 200	1 807 706	1 358 940	127 369	3 488 215
Avsättning fond yttre UH		147 000	-147 000		0
lanspråktagande fond yttre UH		-591 522	591 522		0
Omföring av föregående års resultat:			127 369	-127 369	0
Årets resultat				434 608	434 608
Belopp vid årets utgång	194 200	1 363 184	1 930 831	434 608	3 922 823

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 930 831
årets vinst	434 608
	2 365 439
disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	41 493
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	105 507
i ny räkning överföres	2 218 439
	2 365 439

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 891 390	2 877 921
Summa rörelseintäkter		2 891 390	2 877 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 389 952	-1 729 159
Övriga externa kostnader		-184 344	-195 052
Personalkostnader	4	-95 279	-95 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-640 850	-608 551
Summa rörelsekostnader		-2 310 425	-2 628 041
Rörelseresultat		580 965	249 880
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 357	-122 511
Summa finansiella poster		-146 357	-122 511
Resultat efter finansiella poster		434 608	127 369
Resultat före skatt		434 608	127 369
Årets resultat		434 608	127 369

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 8	11 749 014	9 964 942
Pågående ombyggnad	6	0	641 932
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 749 014	10 606 874
Summa anläggningstillgångar		11 749 014	10 606 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 342	0
Övriga fordringar		4 082	8 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 318	149 364
Summa kortfristiga fordringar		168 742	158 066
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 395 536	2 641 552
Summa kassa och bank		1 395 536	2 641 552
Summa omsättningstillgångar		1 564 278	2 799 618
SUMMA TILLGÅNGAR		13 313 292	13 406 492

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 200	194 200
Fond för yttre underhåll		1 363 184	1 807 706
Summa bundet eget kapital		1 557 384	2 001 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 930 831	1 358 940
Årets resultat		434 608	127 369
Summa fritt eget kapital	7	2 365 439	1 486 309
Summa eget kapital		3 922 823	3 488 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 314 772	5 549 772
Summa långfristiga skulder		5 314 772	5 549 772
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	11	3 433 410	3 547 970
Leverantörsskulder		193 760	437 210
Skatteskulder		85 968	85 968
Övriga skulder	12	6 154	11 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356 405	285 441
Summa kortfristiga skulder		4 075 697	4 368 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 313 292	13 406 492

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	434 608	127 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	640 850	608 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 075 458	735 920
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-14 342	7 324
Förändring av kortfristiga fordringar	3 666	-10 084
Förändring av leverantörsskulder	-243 450	357 422
Förändring av kortfristiga skulder	65 202	77 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	886 534	1 168 485
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 782 991	-641 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 782 991	-641 932
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-349 560	-281 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 560	-281 080
Årets kassaflöde	-1 246 017	245 473
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 641 552	2 396 079
Likvida medel vid årets slut	1 395 535	2 641 552

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och i enlighet med BFAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Linjär avskrivningsmetod används per komponent. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stomme	120 år
Stammar värme, fasader, fönster	50 år
El, yttertak	40 år
Bergvärme	15-30 år
Ventilation	25 år
Gemensamhetsel	20 år
Styr- övervakning	15 år
Markanläggningar	10-20 år
Relining	25 år

Övrigt

Maskiner och inventarier	2-10 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 ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 5 535 398 kr.

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 eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, bredband och tv.

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 669 664	2 669 664
Hyror parkeringsplatser	92 512	90 945
Gemensamhetsel	97 496	94 168
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 276	14 736
Övriga intäkter	6 067	69
Avgift andrahandsuthyrning	5 376	8 340
	2 891 391	2 877 922

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	143 018	423 421
Periodiskt underhåll	0	1 169
Fastighetsskötsel/lokalvård	26 402	32 791
Vatten- och avloppsvgifter	181 764	170 994
Elavgifter	460 983	580 122
Renhållning	123 819	68 112
Snöröjning	108 608	105 052
Förbrukningsmaterial	72 535	85 552
Fastighetsförsäkringar	84 608	75 984
TV, bredband och telefoni	145 230	142 978
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	42 984	42 984
	1 389 951	1 729 159

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	72 500	72 500
Sociala avgifter	22 779	22 779
	95 279	95 279

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 411 695	19 411 695
Årets anskaffningar	1 782 991	0
Omklassificering	641 932	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 836 618	19 411 695
Ingående avskrivningar	-9 771 753	-9 168 348
Årets avskrivningar	-640 850	-603 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 412 603	-9 771 753
Mark	325 000	325 000
Utgående värde mark	325 000	325 000
Utgående redovisat värde	11 749 015	9 964 942
Taxeringsvärden byggnader	11 163 000	11 163 000
Taxeringsvärden mark	2 668 000	2 668 000
	13 831 000	13 831 000
Bokfört värde byggnader	11 424 015	9 639 942
Bokfört värde mark	325 000	325 000
	11 749 015	9 964 942

Not 6 Pågående ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	641 932	0
Årets aktiveringar	0	641 932
Omklassificeringar	-641 932	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	641 932
Utgående redovisat värde	0	641 932

Not 7 Justering ingående balans föregående räkenskapsår

Utifrån rekommendation från påskrivande revisor har styrelsen gjort en ny bedömning av reliningen som påbörjades 2023. Driftkostnader för 2023 är minskade med 641 932 kr, och pågående ombyggnad är ökat med samma belopp. Därmed är resultatet för 2023 förbättrat med motsvarande belopp.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 408 900	11 408 900
	11 408 900	11 408 900

Not 9 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 110	347 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 110	347 110
Ingående avskrivningar	-347 110	-341 964
Årets avskrivningar	-48 498	-5 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-395 608	-347 110
Utgående redovisat värde	-48 498	0

Not 10 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 395 536	2 641 552
	1 395 536	2 641 552

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,410	2026-05-25	3 202 500	3 237 500
Swedbank Hypotek AB	1,410	2026-06-17	2 307 272	2 507 272
Swedbank Hypotek AB	3,411	3 mån	1 911 600	1 991 600
Swedbank Hypotek AB	3,761	3 mån	1 326 810	1 361 370
			8 748 182	9 097 742
Kortfristig del av långfristig skuld			3 433 410	3 547 970

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 142 782 kronor, förutsatt att lånen omsätts på nytt, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för lägenhetsunderhåll	11 916	11 916
Moms	-5 762	0
	6 154	11 916

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Huljegård
Ordförande

Christine Andersson
Sekreterare

Rickard Lund
Ledamot

Sandra Öhman
Ledamot

Anna Hedell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

HÅKAN HULJEGÅRD

d44e8a81-06ad-46a5-b6c5-05640b1fda2e - 2025-06-11 11:11:23 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e8dd9c8b-e57b-4ef2-b722-b79b7767746a - SE

YVONNE CHRISTINE ANDERSSON

384c53d4-716a-4f9e-8666-5a464bc9c186 - 2025-06-11 11:32:17 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 65a95370-3fd3-4c77-8367-0fc9c320312f - SE

Rickard Lund

0f521d29-ab62-4c2d-9de7-422cc0aea754 - 2025-06-11 11:42:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4c2434cf-00ae-405f-ae6-63c0df727972 - SE

SANDRA ÖHMAN

5f45c96d-78a4-410a-a9c3-3e1dfe54b1a8 - 2025-06-16 20:47:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - fc08810d-fc7d-4fa6-8b8b-71254d638c91 - SE

ANNA KRISTINA HEDELL

f3f3ee4b-0b0b-456c-97eb-e18331cf4950 - 2025-06-23 12:12:42 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d77c4e09-0fbc-483a-b50c-874dc200207d - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

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

556d2ed3-843f-462a-b3be-1c30b181c58a - 2025-06-23 16:24:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2d9faad8-6cc0-4635-a0ad-bb893cf4fd7a - SE

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

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tallskogen i Matfors

Org.nr. 716413-9789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallskogen i Matfors 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallskogen i Matfors för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen inte lämnat årsredovisning till revisor inom den tid som föreskrivs i stadgar och att vi därmed inte kunnat slutföra revisionen inom lagstadgad och i stadgeenlig tid.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 15:24

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund · 23.06.2025 15:23

DOCUMENT ID:

ry3IBCU4II

ENVELOPE ID:

S1s8r0LVxx-ry3IBCU4II

DOCUMENT NAME:

RB Tallskogen.pdf

4 pages

SHA-512:

4c87470ea507ac42577a2225dfacdf028171e08a391b06
951b6a3012b6afd4fe4fa9651fa35e2d7376c962a23021a
b9cc4134e4169a8296a85e6ee012ee6435e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	Signed	23.06.2025 15:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	23.06.2025 15:23	Low	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.

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



PAeS
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

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor