

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Tallskogen i Matfors

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 driftskostnader 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 driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna 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

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallskogen i Matfors får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 tilläggsförsäkring 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 1 724 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

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 53 stycken och 57 st vid årets utgång.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-25 haft följande sammansättning:

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

Suppleant Matz Persson

Revisorer Ess2

Stadgar

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

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 901	2 891	2 878	2 859	2 872
Resultat efter finansiella poster (tkr)	273	434	127	534	381
Soliditet (%)	31,66	29,47	26,02	25,61	22,21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	892	892	892	892	892
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 741	2 845	2 959	3 050	3 154
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 817	2 924	3 041	3 135	3 242
Sparande per kvm (kr/kvm)	313	350	306	403	459
Räntekänslighet (%)	3,16	3,28	3,41	3,51	3,63
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	209	244	184	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,03	92,33	92,76	93,36	94,17

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	1 363 184	1 930 831	434 608	3 922 823
Avsättning fond yttre UH		147 000	-147 000		0
Omföring av föregående års resultat:			434 608	-434 608	0
Årets resultat				272 596	272 596
Belopp vid årets utgång	194 200	1 510 184	2 218 439	272 596	4 195 419

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 218 439
årets vinst	272 596
	2 491 035
disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	51 483
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	95 517
i ny räkning överföres	2 344 035
	2 491 035

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 901 010	2 891 390
Summa rörelseintäkter		2 901 010	2 891 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 482 727	-1 389 952
Övriga externa kostnader		-180 234	-184 344
Personalkostnader	4	-80 666	-95 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-705 943	-640 850
Summa rörelsekostnader		-2 449 570	-2 310 425
Rörelseresultat		451 440	580 965
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 844	-146 357
Summa finansiella poster		-178 844	-146 357
Resultat efter finansiella poster		272 596	434 608
Resultat före skatt		272 596	434 608
Årets resultat		272 596	434 608

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 8	11 101 703	11 749 014
Pågående ombyggnad	6	0	0
Maskiner och inventarier	9	97 956	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 199 659	11 749 014
Summa anläggningstillgångar		11 199 659	11 749 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 385	14 342
Övriga fordringar		3 773	4 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 842	150 318
Summa kortfristiga fordringar		177 000	168 742
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 876 347	1 395 536
Summa kassa och bank		1 876 347	1 395 536
Summa omsättningstillgångar		2 053 347	1 564 278
SUMMA TILLGÅNGAR		13 253 006	13 313 292

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 200	194 200
Fond för yttre underhåll		1 510 184	1 363 184
Summa bundet eget kapital		1 704 384	1 557 384
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 218 439	1 930 831
Årets resultat		272 596	434 608
Summa fritt eget kapital		2 491 035	2 365 439
Summa eget kapital		4 195 419	3 922 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	5 314 772
Summa långfristiga skulder		0	5 314 772
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	11	8 427 102	3 433 410
Leverantörsskulder		193 682	193 760
Skatteskulder		95 832	85 968
Övriga skulder	12	11 916	6 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		329 055	356 405
Summa kortfristiga skulder		9 057 587	4 075 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 253 006	13 313 292

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	272 596	434 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	705 943	640 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	978 539	1 075 458
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-5 043	-14 342
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 215	3 666
Förändring av leverantörsskulder	-78	-243 450
Förändring av kortfristiga skulder	-11 724	65 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	958 479	886 534
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-156 588	-1 782 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 588	-1 782 991
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-321 080	-349 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-321 080	-349 560
Årets kassaflöde	480 811	-1 246 017
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 395 536	2 641 552
Likvida medel vid årets slut	1 876 347	1 395 535

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och i enlighet med BFNAR 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 669 664	2 669 664
Hyror parkeringsplatser	88 200	92 512
Gemensamhetsel	122 133	97 496
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 429	20 276
Övriga intäkter	48	6 067
Avgift andrahandsuthyrning	12 536	5 376
	2 901 010	2 891 391

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	169 778	143 018
Periodiskt underhåll	20 420	0
Fastighetsskötsel/lokalvård	27 414	26 402
Vatten- och avloppsavgifter	281 438	181 764
Elavgifter	374 097	460 983
Renhållning	152 723	123 819
Snöröjning	109 359	108 608
Förbrukningsmaterial	62 882	72 535
Fastighetsförsäkringar	87 342	84 608
TV, bredband och telefoni	144 426	145 230
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	52 848	42 984
	1 482 727	1 389 951

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	61 500	72 500
Sociala avgifter	19 166	22 779
	80 666	95 279

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

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 836 618	19 411 695
Årets anskaffningar	44 250	1 782 991
Omklassificering	0	641 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 880 868	21 836 618
Ingående avskrivningar	-10 412 603	-9 771 753
Årets avskrivningar	-691 561	-640 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 104 164	-10 412 603
Mark	325 000	325 000
Utgående värde mark	325 000	325 000
Utgående redovisat värde	11 101 704	11 749 015
Taxeringsvärden byggnader	13 740 000	11 163 000
Taxeringsvärden mark	3 421 000	2 668 000
	17 161 000	13 831 000
Bokfört värde byggnader	10 734 666	11 424 015
Bokfört värde mark	325 000	325 000
	11 059 666	11 749 015

Not 6 Pågående ombyggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	641 932
Årets aktiveringar		0
Omklassificeringar		-641 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 408 900	11 408 900
	11 408 900	11 408 900

Not 9 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 110	347 110
Aktivering passersystem	38 274	
Aktivering robotgräsklippare	74 064	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	459 448	347 110
Ingående avskrivningar	-347 110	-347 110
Årets avskrivningar	-14 382	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-361 492	-347 110
Utgående redovisat värde	97 956	0

Not 10 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 876 347	1 395 536
	1 876 347	1 395 536

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,410	2026-05-25	3 167 500	3 202 500
Swedbank Hypotek AB	1,410	2026-06-17	2 147 272	2 307 272
Swedbank Hypotek AB	2,763	3 mån	1 831 600	1 911 600
Swedbank Hypotek AB	2,810	3 mån	1 280 730	1 326 810
			8 427 102	8 748 182
Kortfristig del av långfristig skuld			8 427 102	3 433 410

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 821 702 kronor, förutsatt att lånen omsätts på nytt, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fond för lägenhetsunderhåll	11 916	11 916
Moms	0	-5 762
	11 916	6 154

Årsredovisningen beslutades 2026-05-28.

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

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

YVONNE CHRISTINE ANDERSSON

ad46c075-cd37-4f57-a355-2c8299571fac - 2026-05-28 18:53:29 UTC +03:00

BankID / Freja eID - da59df40-c82b-4779-817c-eae8596588e2 - SE

ANNA KRISTINA HEDELL

743a0837-b189-4212-ba65-f76312302a36 - 2026-05-29 10:34:41 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5dc5d79d-0bfd-4bd4-8081-47875b99824c - SE

MARIE SANDRA THERESE ÖHMAN

c03deedc-dec1-4519-9e39-850357757cd9 - 2026-05-31 15:56:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e089c41b-9312-4475-9719-e5742bdd4ba6 - SE

HANS HÅKAN HULJEGÅRD

facc615f-a16a-421b-a0c1-8d1277cc6e84 - 2026-06-02 07:57:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 156ea0a3-d867-483f-aed1-1263e164a63c - SE

Rickard Lund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf. Tallskogen

5d24e98d-f7f0-4493-97dc-361e6643c008 - 2026-06-02 23:15:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5bfe5879-f767-47eb-9d28-372ed49d352b - 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

22a37e7a-5503-454f-962c-426bdb784ac0 - 2026-06-03 10:20:01 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 81694b68-a248-4f60-a093-3950df2df01e - 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 2025.

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 2025 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 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 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 Tallskogen i Matfors för år 2025 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Tallskogen i Matfors Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 7671b19ae390699974f27b31964841588b933153df3804f91d48a80383b60c08
Skickad: 2026-05-28 kl 10:36

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-03 kl 09:19

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

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