

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1988-10-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Tallen 12 i Solna Kommun förvärvades 1988.

Fastigheterna är belägna på adresserna Uppfartsvägen 11-13.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger marken.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1945.

Byggnadsytan utgörs av 1766 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	16 st
2	rok	16 st
3	rok	2 st

Därutöver har föreningen ett styrelserum. Föreningen har två tvättstugor och ett cykelrum att nyttja. Till varje lägenhet hör ett vindsförråd och (i mån av plats) ett litet förråd i källaren.

Parkering/Garage

Föreningen har två parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till medlemmar.

Byggnadens tekniska status

- * 2025: Byte av låskolvar, byte av brandsläckare, målning av takfot, underhållsåtgärder på balkonger.
- 2024: Byte av bergvärmepump, renovering av framsidan, besiktning av balkonger.
- 2023: Installation av reningssystem och annat underhåll/reparation av bergvärmepumpar.
Byte av radiatorventiler/termostater i lägenheter.
- 2023: Installation av el-laddstation till respektive p-plats.
- 2022: Genomfört stamspolning i fastigheten.

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

- 2021: Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2019: Nya energieffektiva entré partier installerade. Energideklaration uppdaterad.
- 2018: Radonmätning genomförd med godkänt resultat
Brandskyddsinventering inom ramen för SBA genomförd och nöd-utrymningsskyltar installerade samt brandsläckare uppdaterade.
- 2017: Målning allmänna utrymmen i källaren.
- 2016: Byte av bergvärmepumpar och styrning för värmesystemet samt avveckling av olja som värmetillskott
- 2015: Renovering och målningar av trapphus och källare.
Installation av närvarostyrd LED-belysning i allmänna utrymmen, trapphus och källare.
- 2014 Reparation och renovering delar av tak
- 2013: Renovering och upprustning av tvättstugan med nya maskiner, målning och ny elcentral.
- 2012: Spolning av köksstammarna.
- 2011: Installation persienner.
- 2011: Renovering av befintliga fönster samt installation av energiglas i ytterbåge som bytts till aluminium.
- 2007: Installering av säkerhetsdörrar. Ommålning av fönster. Installation av äkta bredband.
- 2006: Renovering av grundstammar under huset. Dränering av grunden. Installation av bergvärme.
Ombyggnad av hyreslokaler till lägenheter. Renovering av piskbalkong till uteplats.
- 2005: Traditionellt stambyte för badrum och kök, badrumsrenoveringar, nya elstigare.
- 2003: Källaren målad, klinkers i tvättstugorna.
- 2002: Ny tvättstuga. Renovering av befintlig tvättstuga. Ny utsugsfläkt till ventilationen.
- 2001: Ny oljepanna, förberedd för bergvärme.
- 2000: Tomten friköpt.
- 1999: Trapphusen målade.
- 1997: Nya sopskåp.
- 1995: Nytt cykelrum.
- 1993: Fasaden omputsad. Balkonger och fönster målade. Nytt tak över piskbalkong. Komplettering av tegelpannor.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	50 st
Nytilkomna medlemmar	3 st
Avgående medlemmar	4 st
Medlemmar vid årets utgång	49st

Under året har 2 överlåtelse skett varav 0 upplåtelser, samt att styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Mia Topcov	Ordförande, ledamot
Johannes Rönnqvist	Kassör, ledamot
Annika Fritzon	Sekreterare, ledamot
Alva Armandt	Ledamot
Luis Maira	Ledamot

Revisor

Elias Haraldsson Auktoriserad revisor, Moore Allegretto AB

Valberedning

Jeroen Pool Sammankallande

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 15 juni 2025.

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes flera säkerhets- och ordningsrelaterade åtgärder i fastigheten. Bland annat byttes låskolvar/cylindrar ut efter genomgång av låsschema och beställning via nyckeladministratör. Samtliga brandsläckare i fastigheten har också bytts ut. Därtill genomfördes cykelinventering och bortforsling av omärkta cyklar och felaktigt förvarade föremål i gemensamma utrymmen, i syfte att förbättra ordning och framkomlighet. Under året bytte föreningen även städfirma och i samband med detta genomfördes en grundstädning av fastigheten.

Styrelsen har även arbetat vidare med balkongernas status och planerade åtgärder. Rekommenderade insatser har följts upp (bl.a. borttagning av löst/bommat material och tvätt av balkongerna) och samtidigt utfördes målning/underhåll av takfot.

För att stärka den långsiktiga planeringen beslutade styrelsen att beställa en ny/uppdaterad underhållsplan via Nordstaden, inklusive årlig uppdatering och licens, som stöd för prioritering av kommande åtgärder.

Parallellt har styrelsen initierat utredning och planering för framtida förbättring av avfallshantering, där möjliga lösningar diskuterats för att ha en lösning på plats under kommande år.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 april 2025 med 10 %. En ytterligare höjning på 10 % är planerad den 1 juli 2026.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1724 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 211 041	1 092 299	949 999	959 923
Resultat efter finansiella poster	-318 421	-665 870	-1 778 557	-267 119
Soliditet (%)	97,83	97,69	97,57	97,66
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	673	610	552	540
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	85	90	97
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	37	174	-232	-10
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	189	180	225	296

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1766 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1766 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 uppgår till -318 421 kr. Resultatet påverkas framför allt av årets planerade och oplanerade underhållsåtgärder samt löpande driftkostnader. Bland större kostnadsposter under året märks bland annat kostnader kopplade till portar och lås (i samband med cylinderbyten), underhåll av tak, samt löpande fastighetsdrift såsom fastighetsel, vatten, avfall, försäkring och förvaltning.

Trots årets negativa resultat bedömer styrelsen att föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god. Föreningen är obelånad, vilket innebär att föreningen inte har framtida åtaganden i form av räntor och amorteringar på lån. Vid årets utgång uppgick föreningens likvida medel (bank) till cirka 1 516 tkr, vilket ger en fortsatt god betalningsberedskap för kommande åtaganden och planerat underhåll.

För att möta kostnadsutvecklingen och stärka föreningens långsiktiga finansiering genomfördes en avgiftshöjning om 10 % från och med 1 april 2025. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen löpande för att säkerställa en stabil ekonomi över tid.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 786 746	13 093 734	290 562	-9 284 769
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			166 800	-166 800
Årets resultat				-318 421
Belopp vid årets utgång	9 786 746	13 093 734	457 362	-9 769 990

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-9 451 569
Årets resultat	-318 421
	-9 769 990
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	166 800
I anspråkstagande av yttre fond	-197 466
Balanseras i ny räkning	-9 739 324
	-9 769 990

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 211 041	1 092 299
Övriga rörelseintäkter		21 237	175 277
Summa rörelseintäkter		1 232 278	1 267 576
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 289 946	-1 672 395
Styrelsearvoden		-74 772	-72 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-186 576	-189 120
Summa rörelsekostnader		-1 551 294	-1 934 487
Rörelseresultat		-319 016	-666 911
Finansiella poster			
Ränteintäkter		595	1 041
Summa finansiella poster		595	1 041
Resultat efter finansiella poster		-318 421	-665 870
Resultat före skatt		-318 421	-665 870
Årets resultat		-318 421	-665 870

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	12 206 325	12 392 901
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 206 325	12 392 901
Summa anläggningstillgångar		12 206 325	12 392 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		56 992	51 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 317	81 616
Summa kortfristiga fordringar		146 309	133 078
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 515 585	1 688 334
Summa kassa och bank		1 515 585	1 688 334
Summa omsättningstillgångar		1 661 894	1 821 412
SUMMA TILLGÅNGAR		13 868 219	14 214 313

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 880 480	22 880 480
Fond för yttre underhåll		457 362	290 562
Summa bundet eget kapital		23 337 842	23 171 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 451 569	-8 618 899
Årets resultat		-318 421	-665 870
Summa fritt eget kapital		-9 769 990	-9 284 769
Summa eget kapital		13 567 852	13 886 273
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 532	106 157
Skatteskulder		7 103	5 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 732	216 821
Summa kortfristiga skulder		300 367	328 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 868 219	14 214 313

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-319 016	-666 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		186 576	189 120
Erhållen ränta mm		595	1 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-131 845	-476 750
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	180
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-13 231	-6 518
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-36 625	-23 170
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		8 952	-10 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-172 749	-517 072
Förändring av likvida medel		-172 749	-517 072
Likvida medel vid årets början		1 688 334	2 205 405
Likvida medel vid årets slut		1 515 585	1 688 334

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition
Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15
Inventarier, verktyg och installationer	30
Förbättringsarbeten	20
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Avgifter bostäder	1 184 661	1 076 815
Hysesintäkter parkeringsplatser	19 200	15 484
Elavgifter	7 180	
	1 211 041	1 092 299

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Städning	65 691	37 164
	Driftskostnader	99 113	32 173
	Reparation	198 361	98 432
	Underhåll	197 466	783 407
	Fastighetsel	272 497	270 791
	Vatten	61 502	46 471
	Avfallshantering	66 831	65 268
	Fastighetsförsäkringar	50 487	46 190
	Kabel-TV	5 448	7 152
	Förvaltningsarvode	168 348	165 932
	Fastighetsskatt	58 616	55 420
	Administrativa kostnader	9 522	12 383
	Revisionsarvoden	19 689	19 436
	Övriga föreningskostnader	11 105	26 906
	Medlems- och föreningsavgifter	5 270	5 270
		<u>1 289 946</u>	<u>1 672 395</u>
Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 979 605	18 947 800
	Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>31 805</u>
	Utgående anskaffningsvärden	18 979 605	18 979 605
	Ingående avskrivningar	-6 586 704	-6 397 584
	Årets avskrivningar	<u>-186 576</u>	<u>-189 120</u>
	Utgående avskrivningar	-6 773 280	-6 586 704
	Redovisat värde	<u>12 206 325</u>	<u>12 392 901</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	35 000 000	34 000 000
	Byggnader	<u>27 000 000</u>	<u>21 600 000</u>
		62 000 000	55 600 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	32 544
	Försäljningar/utrangeringar	0	-32 544
	Ingående avskrivningar	0	-739
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>739</u>
	Redovisat värde	0	0
Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 360 000	9 360 000

Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

NOTER

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att tillägga efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10

Maria Topcov

Alva Armandt

Luis Maira Escobar

Annika Fritzon

Johannes Rönnqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2026



Årsred 2025, Tallen 12.pdf

(367149 byte)

SHA-512: f5419f5823f0184d9d3b9188498a1b50a1a57
75781b6d01c03507811f4477d495b3404f3d0b6baf6258
2cf5090457a6283c3cafb408438a1aa6a650cf2b83e68

Underskrifter

2026-04-21 13:16:12 (CET)



Alva Armandt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 20:29:30 (CET)



Annika Fritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 12:51:36 (CET)



Johannes Rönqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 13:24:20 (CET)



Luis Antonio Maira Escobar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 12:22:36 (CET)



Maria Topcov

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 11:05:59 (CET)



Elias Lars Magnus Haraldsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025, Brf Tallen 12

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1599f23377956d4d5f78a33604053e2de0851ec312534d5d9784918b3891f5973574d1d1e822cf11e70ba3206969b3a302107e778f380d6497b61ca1cf315c24



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLEN 12

Org.nr 716420-3395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLEN 12 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 de 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. De 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 avveckla 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄLLEN 12 för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm enligt digital signatur

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 11:01

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson · 22.04.2026 10:59

DOCUMENT ID:

B1kIAZITbg

ENVELOPE ID:

rJC10bUpWx-B1kIAZITbg

DOCUMENT NAME:

19040 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLEN 12 25010

1-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

155009418e8e3f2cdde983a7aa9e2fb143afc80b72c03c

806a3021d9995f956f33e3f7f385d036c9f45b8439fb1cc

b73ff636abba2024d8214c66910da9aec4e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Harald sson	Signed	22.04.2026 11:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25)
elias.haraldsson@mooresweden.se	Authenticated	22.04.2026 11:00	Low	IP: 34.249.87.65

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed