

Årsredovisning

för

Brf Tallen

Org.nr 717600-2306

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-09-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1953-12-04. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-10-21. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 25:9, Uppsala kommun.

Byggnaderna har värdeår 1952. Byggnaderna består av tre flerbostadshus i 2 våningar samt två affärslokaler med gatuadresser Hjalmar Brantingsgatan 31-33 och Norrtäljegatan 40, 753 27 Uppsala. Föreningen upplåter 24 lägenheter och två lokaler med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

7 st	1 rum och kök	280 kvm
5 st	2 rum och kök	260 kvm
12 st	3 rum och kök	<u>1072 kvm</u>
Total bostadsyta uppgår i		1 612 kvm
Lokalyta		299 kvm
Garageyta		<u>120 kvm</u>
Total yta		<u>2 031 kvm</u>

Föreningen har 9 parkeringsplatser på egen mark samt 8 garageplatser.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelse för tiden 1 jan - 15 maj

Ulrik Jennische	Ledamot, ordförande
Rolf Karlsson	Ledamot
Ida Roberts	Ledamot
Christoffer Eklöf	Ledamot
Bo Kjölvmärk	Suppleant

Styrelse för tiden 15 maj - 31 dec

Ulrik Jennische	Ledamot, ordförande
Ida Roberts	Ledamot
Christoffer Eklöf	Ledamot
Rolf Karlsson	Ledamot
Bo Kjölvmärk	Suppleant

3

Revisor

Kirsi Jansson Extern revisor
Mats Ohlström Revisorssuppleant

Valberedning

Lennart Edman
Per Wikström

Firmatecknare

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

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2023.
Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2004	Stambyte, el och VVS
2007	Ommålning
2008	Uppdatering av ComHems fastighetsnät
2011	Fasadrenovering
2013	Skorstensrenovering
2014	Spolning av stammar
2014	Ytskiktsrenovering av soprum
2018	Byte armatur källare/soprum
2018	Byte källardörrar källare/trapphus
2019	Energibesiktning
2019	Sotning eldstäder
2020	OVK
2020	Byte ytterdörrar källare/bakdörr Apadana
2023	Byte av fjärrvärmecentral
2023	Tätning av rör (radonförebyggande)
2023	Installation av laddstationer

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- UBC Teknisk Förvaltning för fastighetsskötsel och vinterskötsel
- MIAB, städning av allmänna utrymmen
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Tele2 AB för bredband/TV
- Vattenfall för elnät och elhandel
- Vattenfall för fjärrvärme
- Länsförsäkringar för fastighetsförsäkring
- Anticimex skadedjursförsäkring
- Eways för eldebitering laddstationer

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Verksamheten under 2023

Det har varit ett intensivt arbetsår för styrelsen, där många viktiga projekt har genomförts.

En efterlängtd och nödvändig åtgärd var renoveringen av fönstren. Mycket tid och energi har lagts ned på att få fönstren att så mycket som möjligt efterlikna de gamla samt att säkerställa att de installerats på ett effektivt sätt. De nya fönstren ska också förbättra luftcirkulation i lägenheterna och tillsammans med isoleringen av källaren som gjordes 2023 skall detta bidra till att minska radonhalterna till acceptabla nivåer. En ny mätning av radon kommer göras den kommande vintern.

För att öka säkerheten tog styrelsen under hösten 2023 initiativ till att installera lås på dörrarna till förrådsutrymmena, tillsammans med brytbläck. Installationen genomfördes i januari 2024. Dessa åtgärder syftar till att förhindra obehörig åtkomst till källarutrymmena och minimera eventuella skador som kan uppstå.

Föreningen har också investerat i en ny värmepump och en ny torktumlare. Ytterligare åtgärder som vidtagits inkluderar påbörjad utrensning av gamla cyklar för att förbättra ordningen och utrymmet i källaren.

Bytet av värmepump och isoleringen av källaren har varit särskilt kostsamma investeringar som belastar resultatet i denna årsredovisning. Fönsterrenoveringen kommer belasta nästa år. Även om en del av dessa investeringar har kunnat finansieras genom medel som ackumulerats under årens lopp har vi varit tvungna att ta ett lån för att täcka den största delen av fönsterrenoveringen.

Dessutom har priserna på i princip samtliga leverantörsfakturer fortsatt att stiga, vilket har lett till att föreningen på rekommendation från från Mediator har varit tvungen att höja samtliga avgifter.

En betydande ökning av de regelbundna kostnaderna har varit föreningens elräkning. Vi har sett en ovanligt hög förbrukning av el de senaste åren, och vi misstänker att detta till stor del beror på laddning av elfordon i garagen. För att hantera detta och på önskemål från medlemmar har vi installerat elbilsaddare och infört regler som förbjuder användningen av vanliga uttag för laddning av fordon i garagen. Otillåten laddning innebär inte bara en kostnad för föreningen utan utgör också en betydande brandrisk.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen ser fram emot att fortsätta arbeta för att skapa ett säkrare, mer bekvämt och trivsamt boende för alla medlemmar under det kommande året. Det finns inga större planerade investeringar eller renoveringar på gång. Men vi kommer fortsätta med arbetet för att få ned radonhalterna och nästa steg är att göra en ny mätning för att se resultatet av våra åtgärder. Styrelsen kommer också återta arbetet med att skapa en bättre underhållsplan.

Årsavgifter

Den 1 april 2023 höjdes årsavgifterna med 10%.
Från och med den 1 maj 2024 höjs årsavgifterna med 15%.

Medlemsinformation

Under 2023 har 3 överlåtelse skett, föregående år 3.
Vid ingången av 2023 hade föreningen 37 medlemmar och 38 medlemmar vid utgången av 2023.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

↗

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 362	1 266	1 266	1 262	1 238
Res. efter finansiella poster (tkr)	-321	84	200	117	243
Soliditet	30%	32%	30%	28%	25%
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	695				
Årsavgift (kr/kvm)	679				
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 227				
Skuldsättning (kr/kvm)	2 095				
Räntekänslighet	3,3	3,7	3,9		
Balansomslutning (tkr)	6 466	6 990	7 124		
Sparande (kr/kvm)	203				
Energikostnad (kr/kvm)	187				
Årsavgiftemas del av total intäkt	95%				

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen. Enligt stadgama skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Föreningen har i dagsläget ingen upprättad underhållsplan som visar det framtida underhållsbehovet, men arbetar med framtagandet av en sådan.

Föreningen har under året amorterat 215 832 kr (4,8%) av föreningens ingående skuld 2023.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket beror på planerat underhåll.

Årets underskott kommer möta tidigare års avsättningar till den yttre reparationsfonden.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, en höjning gjordes under 2023 och styrelsen har tagit beslut om ytterligare höjning med 15% från 1 maj 2024.

Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att få nytt lån vid större underhållsåtgärder.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 500	1 531 970	524 883	83 658
Disp. av 2022 års resultat		192 700	-109 042	-83 658
Årets resultat				-321 016
Belopp vid årets utgång	97 500	1 724 670	415 841	-321 016

h

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	415 841
Årets resultat	<u>-321 016</u>
	94 825

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	192 700
lanspråktas från reparationsfond	-511 870
i ny räkning överförs	<u>413 995</u>
	94 825

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

	2023-01-01		2022-01-01
	2023-12-31	Not	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1 362 148	2	1 265 650
Övriga rörelseintäkter	9 587	3	11 212
Summa intäkter	1 371 735		1 276 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	-1 325 555	4	-806 701
Övriga externa kostnader	-68 256	5	-63 840
Personalkostnader	-49 386	6	-46 311
Avskrivningar	-221 676	7	-221 676
Summa rörelsekostnader	-1 664 873		-1 138 528
RÖRELSERESULTAT	-293 138		138 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter	28 676		3 788
Räntekostnader	-56 554		-58 464
Summa finansiella poster	-27 878		-54 676
ÅRETS RESULTAT	-321 016		83 658

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2023-12-31	Not	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 065 833	7	5 287 509
Pågående arbete, laddstationer	206 235		
Summa materiella anl.tillgångar	5 272 068		5 287 509
Summa anläggningstillgångar	5 272 068		5 287 509
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	30 346		14 505
Övriga fordringar	98 790	8	1 491
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	61 371	9	30 468
Summa kortfristiga fordringar	190 507		46 464
Kassa och bank	1 003 626		1 655 831
Summa omsättningstillgångar	1 194 133		1 702 295
SUMMA TILLGÅNGAR	6 466 201		6 989 804

BALANSRÄKNING, FORTS

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	Not	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	97 500		97 500
Yttre reparationsfond	1 724 670		1 531 970
Summa bundet eget kapital	1 822 170		1 629 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	415 840		524 883
Årets resultat	-321 016		83 658
Summa fritt eget kapital	94 824		608 541
SUMMA EGET KAPITAL	1 916 994		2 238 011
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 229 155	10	3 381 655
Summa långfristiga skulder	3 229 155		3 381 655
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 026 683	10	1 090 015
Medlemmarnas reparationsfond	5 842		60 678
Leverantörsskulder	134 287		77 299
Egna skatteskulder	7 390		5 837
Övriga kortfristiga skulder	0		0
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	145 850	11	136 309
Summa kortfristiga skulder	1 320 052		1 370 138
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 466 201		6 989 804

9

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-293 138	138 334
Avskrivningar	221 676	221 676
Erhållen ränta m.m.	28 676	3 788
Erlagd ränta	-56 554	-58 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-99 340	305 334
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+) ökning (-) av kundfordringar	-15 841	-12 505
Minskning(+) ökning (-) av fordringar	-31 752	29 482
Minskning (-) ökning (+) av leverantörsskulder	56 987	-16 917
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-43 742	14 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133 688	319 824
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-206 235	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-206 235	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-215 832	-215 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215 832	-215 832
Förändring av likvida medel	-555 755	103 992
Likvida medel vid årets början	1 655 831	1 551 839
Likvida medel vid årets slut	1 100 076	1 655 831

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen



NOTER

NOT NR 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre ekonomiska företag och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpad avskrivning:

Fastighetsförbättringar 1,49-3,33%

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner, förklaring flerårsöversikt

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår årsavgifter samt hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Soliditet (%): Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt (boyta och lokalyta).

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt (boyta och lokalyta).

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt (boyta och lokalyta).

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta, lokalyta och garageyta).

Räntekänslighet (%): Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisad årsavgift (bostad och lokal). En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 3,3% av årsavgift.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta, lokalyta och garageyta).

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta, lokalyta och garageyta). Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter (exkl. elstöd år 2023).

NOT NR 2

Årsavgifter

Årsavgifter, bostäder

Årsavgifter, lokaler

Summa årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Nettoomsättning

2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
1 072 494	997 632
224 754	209 076
1 297 248	1 206 708

Hyror

Hysesintäkt, parkering och garage

Hysesintäkt förråd

Summa hyresintäkter

SUMMA NETTOOMSÄTTNING

59 635	54 046
5 265	4 896
64 900	58 942
1 362 148	1 265 650

NOT NR 3

Andrahansupplåtelseavgift

Påminnelseavgift

Elstöd

Övriga intäkter

Försäkringsersättning

SUMMA

Övriga intäkter

2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
4 380	0
60	540
5 147	0
0	6 331
0	4 341
9 587	11 212

NOT NR 4

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel, övr (inkl. sommar och vinterskötsel)

Städ

Obligatoriska besiktningar

Reparationer

Serviceavtal

Underhåll

El

Värme

Vatten/avlopp

Sophämtning

Försäkring

TV/bredband

Förbrukningsinventarier

Fastighetsavgift/-skatt

SUMMA

Driftskostnader

2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
97 724	93 000
39 042	18 283
32 246	31 231
1 963	65 302
40 601	54 879
4 824	0
511 870	0
78 778	49 660
227 493	208 170
73 386	72 065
41 445	39 863
45 999	47 084
60 118	55 307
0	3 471
70 066	68 386
1 325 555	806 701

NOT NR 5

Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode ekonomisk förvaltning	40 556	38 624
Revisionsarvode	15 138	14 800
Övriga förvaltningskostnader	12 562	10 416
Konsultarvode	0	0
SUMMA	68 256	63 840

NOT NR 6

Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	40 000	37 500
Övriga arvoden	0	0
Sociala kostnader	9 386	8 811
Övriga kostnader	0	0
SUMMA	49 386	46 311

NOT NR 7

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 105 231	10 105 231
Tillkommande under året	206 235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 311 466	10 105 231
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 817 722	-4 596 046
Årets avskrivningar	-221 676	-221 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 039 398	-4 817 722
Utgående redovisat värde	5 272 068	5 287 509
Varav byggnader	4 904 105	4 919 546
Varav mark	367 963	367 963
Summa redovisat värde	5 272 068	5 287 509

Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 1952 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgick till 1 589:-/ lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler.

	2023	2022
Taxeringsvärde Fålhagen 25:9	46 793 000	46 793 000
Byggnadsvärde	26 021 000	26 021 000
Markvärde	20 772 000	20 772 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	46 793 000	46 793 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	3 193 000	3 193 000

7

Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	145 509	145 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 509	145 509
Ingående ackumulerade avskrivningar	-145 509	-145 509
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 509	-145 509
Utgående redovisat värde	0	0

Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
NOT NR 8		
Fordran medlem	650	1 150
Skattekonto	1 690	341
Klientmedel, Mediator	96 450	0
SUMMA	98 790	1 491

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
NOT NR 9		
Förutbetald försäkringspremie	11 364	11 907
Anticimex	1 484	0
Returpappercentralen	3 336	3 538
Tele2	15 597	15 023
UBC Teknisk Förvaltning	25 493	0
Eways	4 097	0
SUMMA	61 371	30 468

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2024.03.28	4,75%	874 183
Swedbank	2025.01.24	1,21%	2 915 000
Swedbank	2026.08.25	1,06%	466 655
SUMMA FASTIGHETSLÅN			4 255 838
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			874 183
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			152 500
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			1 026 683
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			3 229 155
Beräknad låneskuld 2028.12.31			3 176 678

NOT NR 11

Uppl. kostn./förutb.intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 664	7 251
Förskottsbetalda hyror och avgifter	117 188	102 109
Upplupen kostnad el	5 498	12 149
Uppl revisionsarvoden	15 500	14 800
Övriga upplupna kostnader	0	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	145 850	136 309

4

NOT NR 12

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2023-12-31	2022-12-31
7 389 000	7 389 000

NOT NR 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

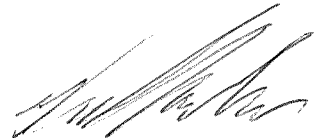
Uppsala 2024 - 03 - 21



Ulrik Jennische



Ida Roberts



Rolf Karlsson



Christoffer Eklöf

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 22/3 2024



Kirsi Jansson Revision AB
Revisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallen

Org.nr 717600-2306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 22 mars 2024



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor