



# 2023

## ÅRSREDOVISNING

### BRF TALLKRONAN 1

# Innehållsförteckning

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Förvaltningsberättelse                   | 1        |
| Flerårsöversikt                          | 5        |
| Resultatdisposition                      | 5        |
| <br>                                     |          |
| <b>Ekonomi</b>                           | <b>6</b> |
| Resultaträkning                          | 6        |
| Balansräkning - Tillgångar               | 7        |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 8        |
| Kassaflödesanalys                        | 9        |
| Noter                                    | 10       |
| Underskrifter                            | 15       |
| <br>                                     |          |
| <b>Revisionsberättelse</b>               |          |

## Förvaltningsberättelse

### ***Vision:***

*Barnvänligt och tryggt för barn i alla åldrar*

*Ett boende i ständig utveckling och förbättring*

*Trygg framtidssäkrad ekonomi med god balans mellan avgift, amortering och investeringar.*

*En säker och trygg boendemiljö*

*Framtidstänkande förening med fokus på miljö och vår miljöpåverkan*

*Attraktiv förening att både köpa och sälja bostad i.*

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att korrekt skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

#### ***Föreningens fastighet***

Föreningen är ägare till fastigheten Pyrolan 3 i Solna kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 102 bostadsrättslägenheter, total boarea 8 547 m<sup>2</sup>. Fastigheten är försedd med solcellsanläggning. Föreningen disponerar över 109 parkeringsplatser varav 89 i garage. Av dem har 30 st möjlighet till elbilsladdning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### ***Gemensamma utrymmen***

I fastigheten finns en föreningslokal med avsikt att kunna hyras ut för övernattning till medlemmarna.

#### ***Gemensamhetsanläggning***

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:2 tillsammans med Pyrolan 2 (Brf Blåbärsskogen) och GA:3 tillsammans med fastigheten Järva 2:23 (Pyrolan).

Gemensamhetsanläggningarna omfattar en sex meter bred asfalterad kvartersgata. Andelstalen är fastställda och är 1/2 för GA:2 och GA:3. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

### ***Fastighetens underhållsbehov***

Föreningen har en underhållsplan över 30 år som togs fram för fastigheten 2019. Avsättning till yttre underhållsfond skall värderas löpande och under 2023 har avsättning gjorts med 95 kr/kvm. Hälften av avsättningen utgörs av amortering på föreningens fastighetslån och 412 000 kr) placerades på föreningens sparkonto för underhåll och eventuell framtida stöttamortering.

### ***Årsavgifter***

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2023 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

### ***Föreningens skattemässiga status***

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### ***Fastighetsavgift/fastighetsskatt***

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### ***Förvaltning***

#### **Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel**

Föreningen har sedan 2019-01-01 avtal med Wiab om fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och snöröjning. Stockholms Trädgård har skötsel av föreningens grönytor och rabatter.

Föreningen har även följande serviceavtal:

Sophämtning: Suez

Hissar: KONE

Besiktning av hissar: KIWA

Driftövervakning: KTC Control

Dörrautomatik: Certego

Passersystem: Säkra Sastigheter

Entrémattor: Carpeting AB

Byte av luftfilter: Folkfilter

#### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har sedan 2018-01-01 avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

### ***Föreningens ekonomi***

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 400 000 (1 300 000) kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 419 880 000 kr.

Under året har 10 (13) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 3 (1) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningen gör ett negativt resultat på grund av ökade räntekostnader men rörelseresultatet är positivt. Då föreningen har haft en hög amorteringstakt sen tidigare så påverkar det negativa resultatet inte föreningens möjligheter att klara framtida ekonomiska åtaganden så som underhåll eller liknande. Föreningen har även avsatt större del till sparkontot för att möjliggöra underhåll i närtid eller stöttamortering senare om det anses lämpligt.

### ***Väsentliga händelser under året***

Det har hållits en extra stämma under året som behandlade en proposition gällande Servitut för Gångväg och cykelväg (GC-väg).

Sammanfattning: Järvastaden AB vill bygga en cykelväg på vår tomt mellan staketet och skogen. I korta drag innebär det demontera befintlig belysning, anlägga och bibehålla en ny belyst och asfalterad gång- och cykelväg som leder längs den allmänna parkanläggningen. Järvastaden AB har för avsikt att överlåta denna till Solna Kommun. Servitutet gäller även gemsamhetsanläggningen vi har tillsammans med Brf Pyrolan och Blåbärsskogen.

Stämman godkände enhälligt, 2023-11-13, att upprätta servitut med Järvastaden AB.

Två av föreningens fem bundna fastighetslån löpte ut under året. Efter förhandling och jämförelse av olika bankers erbjudande beslutades att låta ena lånet ha rörlig ränta och det andra bands på 2 år.

Det har hållits två städdagar där medlemmarna gjort rent runt huset och i gemensamma utrymmen. Det delades även ut nya ventilationsfilter ut till samtliga lägenheter.

Föreningen har under räkenskapsåret uppdaterat sina stagdar hos bolagsverket.

### ***Medlemsinformation***

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180 (180).

### Styrelse

Föreningsstämman den 28 mars 2023 valde följande styrelsesammansättning:

|                    |           |                      |
|--------------------|-----------|----------------------|
| Victor Bengtsson   | Ledamot   | Ordförande           |
| Christina Touray   | Ledamot   | Sekreterare          |
| Linda Akela        | Ledamot   | Fastighetsansvarig   |
| Mattias Kwickström | Ledamot   | Kassör, postansvarig |
| Marin Morožin      | Ledamot   | Kommunikation        |
| Stavros Kalpakidis | Suppleant | Parkeringsansvarig   |
| Mark Westphal      | Suppleant | Fastighetsansvarig   |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.  
Styrelsen har under året hållit tretton (tio) protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

#### Rådek AB

Huvudansvarig:

#### Ordinarie

Emil Flodqvist

### Valberedning

Linda Kwickström  
Malin Mauritsen  
Ida Bergqvist

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 7 476       | 7 143       | 7 024       | 6 852       | 6 980       |
| Soliditet (%)                                           | 77,4        | 77,5        | 77,3        | 77,0        | 76,6        |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 675      | -271        | -418        | -888        | 215         |
| Bokfört värde på fastigheten/m <sup>2</sup> boarea (kr) | 47 055      | 47 369      | 47 568      | 47 910      | 48 252      |
| Skuldsättning/m <sup>2</sup>                            | 10 486      | 10 533      | 10 685      | 10 840      | 11 195      |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 2,8         | 0,9         | 0,8         | 0,9         | 1,0         |
| Fastighetens belåningsgrad (%)                          | 22          | 22          | 22          | 23          | 23          |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta                | 647         | 647         | 648         | 647         | 647         |
| Sparande/m <sup>2</sup> totalyta                        | 170         | 306         | 366         | 355         | 374         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 46          | 16          | 16          | 17          | 17          |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta                   | 12          | 10          | 4           | 18          | 17          |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta                    | 76          | 65          | 71          | 38          | 55          |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta                       | 81          | 120         | 87          | 53          | 48          |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 547 kvm.

#### Förändringar i eget kapital

|                                         | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgift  | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat    | Totalt             |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 112 268 000        | 205 212 000        | 2 948 715                | -2 626 106          | -271 465          | <b>317 531 144</b> |
| Avsättning yttre underhållsfond         |                    |                    | 811 965                  | -811 965            |                   | <b>0</b>           |
| Disposition av föregående års resultat: |                    |                    |                          | -271 465            | 271 465           | <b>0</b>           |
| Årets resultat                          |                    |                    |                          |                     | -1 675 321        | <b>-1 675 321</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>112 268 000</b> | <b>205 212 000</b> | <b>3 760 680</b>         | <b>-3 709 536</b>   | <b>-1 675 321</b> | <b>315 855 823</b> |

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Ansamlat resultat | -3 709 536        |
| Årets resultat    | -1 675 321        |
|                   | <b>-5 384 857</b> |

Behandlas så att

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Reservering till yttre fond | 811 965           |
| Balanseras i ny räkning     | -6 196 822        |
|                             | <b>-5 384 857</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 7 475 546                         | 7 143 371                         |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3          | 352 368                           | 85 221                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>7 827 914</b>                  | <b>7 228 592</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                   | 4          | -3 431 214                        | -3 311 552                        |
| Övriga externa kostnader                         | 5          | -423 219                          | -295 741                          |
| Personalkostnader                                | 6          | -158 690                          | -156 389                          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | 7          | -2 970 876                        | -2 922 034                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-6 983 999</b>                 | <b>-6 685 716</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>843 915</b>                    | <b>542 876</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 38 298                            | 3 461                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -2 557 534                        | -817 802                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-2 519 236</b>                 | <b>-814 341</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-1 675 321</b>                 | <b>-271 465</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>-1 675 321</b>                 | <b>-271 465</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-1 675 321</b>                 | <b>-271 465</b>                   |



| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 8          | 402 181 921        | 404 862 490        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>402 181 921</b> | <b>404 862 490</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>402 181 921</b> | <b>404 862 490</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |            | 29 913             | 1 600              |
| Övriga fordringar                              | 9          | 75 673             | 333 194            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 125 368            | 222 316            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>230 954</b>     | <b>557 110</b>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 5 512 068          | 4 079 955          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>5 512 068</b>   | <b>4 079 955</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>5 743 022</b>   | <b>4 637 065</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>407 924 943</b> | <b>409 499 555</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 317 480 000        | 317 480 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 760 680          | 2 948 715          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>321 240 680</b> | <b>320 428 715</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 709 536         | -2 626 106         |
| Årets resultat                               |            | -1 675 321         | -271 465           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-5 384 857</b>  | <b>-2 897 571</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>315 855 823</b> | <b>317 531 144</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 52 320 868         | 56 035 894         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>52 320 868</b>  | <b>56 035 894</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 37 304 047         | 33 989 021         |
| Leverantörsskulder                           |            | 958 315            | 384 385            |
| Skatteskulder                                |            | 164 000            | 156 000            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 1 321 890          | 1 403 111          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>39 748 252</b>  | <b>35 932 517</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>407 924 943</b> | <b>409 499 555</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |            |           |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -1 675 321 | -271 465  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 970 876  | 2 922 034 |
| Betald skatt                                        | 8 000      | 8 000     |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 303 555      2 658 569

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förändring av kundfordringar                    | -28 313          | -800             |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 354 469          | -108 962         |
| Förändring av leverantörsskulder                | 573 930          | -537 903         |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -81 221          | 606 903          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>2 122 420</b> | <b>2 617 807</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                 |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -290 307        | -1 221 049        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-290 307</b> | <b>-1 221 049</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Upptagna lån                                     | -400 000        | -1 300 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-400 000</b> | <b>-1 300 000</b> |

### Årets kassaflöde

1 432 113      96 758

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början      | 4 079 955        | 3 982 397        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>5 512 068</b> | <b>4 079 155</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

##### 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCBs statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnad   | 120 år |
| Låssystem | 10 år  |

#### Övrigt

##### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Nettoomsättning

|                            | 2023             | 2022             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 5 533 536        | 5 533 836        |
| Hyror parkering/garage     | 999 499          | 997 451          |
| Hyror förråd               | 167 990          | 38 511           |
| Bredbandsintäkter          | 269 280          | 269 280          |
| Varmvattenintäkter         | 171 700          | 170 635          |
| Elintäkter                 | 488 872          | 301 022          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 8 715            | 1 599            |
| Öresutjämning              | 5                | 23               |
| Uteblivna hyror            | -164 050         | -168 985         |
|                            | <b>7 475 547</b> | <b>7 143 372</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                          | 2023           | 2022          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter          | 82 093         | 85 221        |
| Erhållna statliga bidrag | 270 275        | 0             |
|                          | <b>352 368</b> | <b>85 221</b> |

## Not 4 Driftkostnader

|                                 | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad   | 53 294           | 64 144           |
| Fastighetsskötsel beställningar | 2 299            | 0                |
| Mattvätt/hyrmattor              | 42 369           | 37 162           |
| Bevakning                       | 9 751            | 26 669           |
| Städning                        | 140 814          | 134 630          |
| Snöröjning                      | 38 255           | 5 636            |
| Gård                            | 159 765          | 146 539          |
| Serviceavtal                    | 136 601          | 121 074          |
| Förbrukningsmaterial            | 26 517           | 16 157           |
| VVS                             | 22 382           | 12 753           |
| Hiss                            | 0                | 12 728           |
| Övriga reparationer             | 247 647          | 112 426          |
| Underhåll                       | 223 975          | 81 949           |
| El                              | 724 178          | 1 070 934        |
| Värme                           | 681 307          | 577 196          |
| Vatten                          | 109 301          | 86 664           |
| Sophämtning/renhållning         | 234 021          | 225 605          |
| Fastighetsskatt                 | 82 000           | 82 000           |
| Försäkring                      | 183 999          | 166 989          |
| Kabel-TV/bredband               | 279 483          | 305 222          |
| Avläsning mediaförbrukning      | 33 256           | 25 075           |
|                                 | <b>3 431 214</b> | <b>3 311 552</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation    | 35 017         | 12 908         |
| Juridiska åtgärder             | 23 438         | 0              |
| Revisionsarvode extern revisor | 33 355         | 38 906         |
| Föreningskostnader             | 43 877         | 1 459          |
| Förvaltningsarvode             | 217 880        | 195 332        |
| Administration                 | 69 653         | 79 369         |
| Konsultarvode                  | 0              | 22 919         |
| Justering skatt tidigare år    | 0              | -55 152        |
|                                | <b>423 220</b> | <b>295 741</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                        | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Anställda och personalkostnader</b> |                |                |
| <b>Följande ersättning har utgått</b>  |                |                |
| Styrelse                               | 120 750        | 119 000        |
| Sociala kostnader                      | 37 940         | 37 389         |
|                                        | <b>158 690</b> | <b>156 389</b> |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|         | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---------|------------------|------------------|
| Byggnad | 2 970 876        | 2 922 034        |
|         | <b>2 970 876</b> | <b>2 922 034</b> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnad                                         | 338 307 354        | 338 307 354        |
| Mark                                            | 81 572 646         | 81 572 646         |
| Till-/ombyggnationer, renoveringar              | 2 539 419          | 2 249 112          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>422 419 419</b> | <b>422 129 112</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -17 266 622        | -14 344 588        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -2 970 876         | -2 922 034         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-20 237 498</b> | <b>-17 266 622</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>402 181 921</b> | <b>404 862 490</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 245 200 000        | 245 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 94 000 000         | 94 000 000         |
|                                                 | <b>339 200 000</b> | <b>339 200 000</b> |

**Not 9 Övriga fordringar**

|             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 1 512             | 512               |
|             | <b>1 512</b>      | <b>512</b>        |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring                    | 31 206            | 27 967            |
| Övriga förutbetalda kostnader | 94 162            | 194 349           |
|                               | <b>125 368</b>    | <b>222 316</b>    |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                               | 4,52           | 2025-10-15                | 17 428 478               | 17 428 478               |
| Nordea                               | 0,80           | 2025-09-17                | 18 731 847               | 18 731 847               |
| Nordea                               | 4,01           | 2024-10-17                | 20 431 847               | 20 431 847               |
| Nordea                               | 4,54           | 2025-10-15                | 16 160 543               | 16 560 543               |
| Nordea                               | 0,93           | 2024-10-16                | 16 872 200               | 16 872 200               |
|                                      |                |                           | <b>89 624 915</b>        | <b>90 024 915</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 400 000                  | 1 300 000                |

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 12 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 102 500 000        | 102 500 000        |
|                      | <b>102 500 000</b> | <b>102 500 000</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------|------------------|------------------|
| El                 | 0                | 362 877          |
| Ränta              | 534 184          | 323 170          |
| Avgifter och hyror | 587 623          | 622 168          |
| Upplupna kostnader | 200 083          | 94 896           |
|                    | <b>1 321 890</b> | <b>1 403 111</b> |



Stockholm -

Victor Bengtsson

Mattias Kwickström

Linda Akela

Marin Morozin

Cristina Touray

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rådek AB

Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Mattias Kwickström (SSN-validerad)**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 19780306xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2024-02-13 08:44:52 UTC



**MARIN MOROZIN (SSN-validerad)**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 19830106xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-02-13 08:56:45 UTC



**Cristina Silvia Touray (SSN-validerad)**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 19920814xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-02-13 08:57:24 UTC



**VICTOR BENGTTSSON (SSN-validerad)**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 19850223xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2024-02-13 09:49:00 UTC



**Linda Ingmarie Shiraz Akela (SSN-validerad)**

**Styrelseledamot**

Serienummer: 19830526xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-02-14 06:31:40 UTC



**EMIL CHRISTIAN FLODQVIST (SSN-validerad)**

**Extern Revisor**

Serienummer: 19870514xxxx

IP: 4.225.xxx.xxx

2024-02-14 11:37:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Tallkronan 1

Org.nr 769628-8773

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallkronan 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 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 Tallkronan 1 för räkenskapsåret 2023 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.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Baker Tilly Rådek AB

---

Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.02.2024 12:37

SENT BY OWNER:

Emil Flodqvist • 12.02.2024 17:01

DOCUMENT ID:

Sy91b6vs6

ENVELOPE ID:

rJlt1ZTPip-Sy91b6vs6

DOCUMENT NAME:

Revb Brf Tallkronan 1 231231.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST |  Signed | 14.02.2024 12:37 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) |
| emil.flodqvist@radek.se     | Authenticated                                                                            | 14.02.2024 12:37 | Low    | IP: 4.225.170.130                |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed