



BRF TALLMON I ÖRNSKÖLDSVIK

Org nr 789600-1380

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning av din lägenhet och i kontakt med din bank.*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallmon i Örnsköldsvik med säte i Örnsköldsvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämmen</u>
Mattias Vedin	Ordförande	Stämman	2025
Lars Hagström	Sekreterare	Stämman	2025
Nils Arne Sjöberg	Vice Ordförande	Stämman	2025
Wolfgang Weil	Ledamot	Stämman	2024
Yvonne Granqvist	Ledamot	Stämman	2024

Styrelsesuppleanter

Mona Nilsson	Suppleant	Stämman	2024
Elisabeth Byström	Suppleant	Stämman	2024
Ronny Söderquist	Suppleant	Stämman	2024

Ordinarie revisorer

Frida Kolbäck KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2024
--------------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Gillis Sehlin	Stämman	2024
Birgitta Lundgren	Stämman	2024

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tallmon 2 i Örnsköldsviks kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 51 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastigheternas adress är Skogsgatan 3-7 i Örnsköldsvik.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
3	32	16	51

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
4	7	25	16

Total bostadarea: 2 984 kvm

Total lokalarea: 275 kvm

Årets taxeringsvärde 25 848 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 848 000 kr

Förvaltning/organisationsanslutning

Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. TM Fastighetsservice har under året skött fastighetsförvaltningen enligt tecknat avtal, från och med 2024-02-01 har Botnia Maskinproffs tagit över fastighetsförvaltningen.



Förvaltningsberättelse**Underhåll och miljö****Årets underhåll**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 163 736 kr och planerat underhåll för 944 770 kr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av reparationer av felanmälningar, rep av tvättutrustning, löpande reparationer av fastigheten, samt en skyddsrumsinventering.

Årets utförda underhåll

Målning carport	48 250
Renovering möteslokal	99 854
Laddstationer erhållit bidrag 180 000 kr	282 977
Fasadvätt	129 939
Målning trapphus	233 750

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen planerar att under det kommande verksamhetsåret fortsätta med målningen av trapphusen. Åtgärderna kommer att finansieras med föreningens egna medel. Föreningen har en underhållsplan som behöver uppdateras.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**Allmänt**

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2023-10-23. Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens likvida medel har under året använts för att lösa bort tre av föreningens fastighetslån för att på så sätt sänka föreningens ränteutgifter. Föreningens fastighet är väl underhållen och föreningen har en god ekonomi. De planerade underhållsåtgärderna finansieras med egna medel och ökar på så sätt inte föreningens driftskostnader. Styrelsen kommer att fortsätta med arbetet att hålla fastigheten i gott skick, samt fortsätta arbetet med att hålla nere boendekostnaderna, genom att sänka föreningens driftskostnader, energiförbrukning och ränteutgifter.

Årsavgifter

Från och med 2023-01-01 höjde föreningen årsavgifterna för bostadsrätter med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2024, har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna och hyrorna oförändrade. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 861 kr/kvm och år.

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 729	2 627	2 658	2 659	2 661
Årets resultat	- 645	394	616	798	- 312
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	117	117	107	107	107
Balansomslutning	10 924	14 729	14 223	13 974	13 301
Soliditet % (god soliditet över 25 %)	32%	28%	27%	23%	18%
Likviditet % (god likviditet 120-150 %)	15%	455%	35%	384%	336%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	861	820	820	820	820
Driftskostnad, kr / kvm	730	461	416	353	610
Energikostnad, kr / kvm	240	231			
Ränta, kr / kvm	154	75	49	58	66
Underhållsfond kr / kvm	1 056	1 073	785	543	486
Lån, kr / kvm	2 246	3 033	3 065	3 161	3 257
Sparande, kr / kvm	266	1 445			
Räntekänslighet	3%	4%			

Förvaltningsberättelse**Överlåtelse och övriga föreningsfrågor**

Under 2023 har 8 st överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 6 st). Föreningens samtliga 51 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Eget kapital	Bundet Insatser	Bundet Rep-fond	Fritt Resultat
Vid årets början	80 780	3 452 663	643 237
Extra avsättning enl årsstämman beslut		143 237	-143 237
Förändring av underhållsfond			444 770
Avsättning till underhållsfond		350 000	
Uttag ur underhållsfonden		-794 770	
Årets resultat			-644 722
Vid årets slut	80 780	3 151 130	300 048

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Forsgren Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
KPMG	Extern revisor
Botnia Maskinproffs	Fastighetsskötsel
Samhall	Lokalvård
Telia	TV, bredband och telefoni
Miva	Vatten och sophantering
Övik energi	Elleverans
Övik energi	Värmeleverans
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	500 000
Årets resultat före fondförändring	-644 723
Årets fondavsättningar enligt budget	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	794 770
<u>Summa överskott</u>	<u>300 047</u>

Styrelsen föreslår årsstämman följande disposition av vinstmedlen:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver budgeterad avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>300 047</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer och noter.

Pm

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 721 369	2 621 834
Övriga rörelseintäkter	2	7 201	5 400
		<u>2 728 570</u>	<u>2 627 234</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 379 233	-1 479 820
Fastighetsadministration	4	- 133 553	- 127 124
Personalkostnader	5	- 94 942	- 83 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 339 815	- 339 815
		<u>-2 947 543</u>	<u>-2 030 112</u>
Rörelseresultat		- 218 973	597 122
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 540	7 392
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	53 826	13 094
Räntekostnader och liknande poster	8	- 481 115	- 223 829
		<u>- 425 749</u>	<u>- 203 343</u>
Resultat efter finansiella poster		- 644 723	393 780
Årets resultat		<u>- 644 723</u>	<u>393 780</u>

Vm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 724 428	10 057 826
Maskiner, inventarier och installationer	10	57 748	64 165
		<u>9 782 176</u>	<u>10 121 991</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	6 019	83 019
		<u>6 019</u>	<u>83 019</u>
Summa anläggningstillgångar		9 788 195	10 205 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	95 296
Övriga kortfristiga fordringar		68 129	15 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	274 370	101 157
		<u>342 499</u>	<u>211 898</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	792 845	4 311 812
Summa omsättningstillgångar		1 135 344	4 523 710
SUMMA TILLGÅNGAR		10 923 538	14 728 719

Rm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 780	80 780
Underhållsfond		3 151 128	3 452 662
		<u>3 231 908</u>	<u>3 533 442</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		944 770	249 457
Årets resultat		- 644 722	393 708
		<u>300 048</u>	<u>643 165</u>
Summa eget kapital		3 531 956	4 176 607
 Fonden för Fritid/Studier			
		13 281	13 281
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	6 703 500	9 675 119
Leverantörsskulder		214 442	241 300
Övriga kortfristiga skulder		58 672	60 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	401 687	561 421
		<u>7 378 301</u>	<u>10 538 832</u>
Summa skulder		7 391 582	10 552 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 923 538	14 728 719

RM

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10). Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- * 1 589 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- * Fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxerat värde på lokaler.
- * Beloppen gäller inkomståret 2023.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	85 år
Standardförbättringar	Linjär	20-55
Installationer	Linjär	15 år

Vm

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2023-12-31 2022-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 569 808	2 447 436
Hyrer, lokaler	80 388	80 388
Hyrer, garage	35 580	35 580
Hyrer, p-platser	96 612	96 612
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 42 588	- 31 843
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser och garage	- 18 431	- 6 339
	<u>2 721 369</u>	<u>2 621 834</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	960	960
Intäkter uthyrningsrum	6 200	4 440
Öresutjämning	41	0
	<u>7 201</u>	<u>5 400</u>

Not 3 Driftskostnader

Planerat underhåll	794 770	99 457
Reparationer	163 736	85 666
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	83 480	83 480
Fastighetsförsäkring	72 020	73 363
Fastighetsskötsel TM Fastighetsservice	72 000	96 000
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	148 990	145 897
Städkostnader Samhall	41 738	36 588
Skyddsrumsbesiktning	13 125	0
QT systems	10 303	0
Snö- och halkbekämpning	171 531	90 014
Förbrukningsmateriel	16 942	18 940
Fastighetsel	84 827	90 740
Vatten	233 451	212 516
Uppvärmning	397 202	384 596
Sophantering	75 118	62 563
	<u>2 379 233</u>	<u>1 479 820</u>

Pm

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2023-12-31 2022-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningskostnad Forsgren Förvaltning	97 320	94 016
Revisionsarvode, externt KPMG	21 875	19 500
Övriga förvaltningskostnader	6 763	4 883
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 590
Bankkostnader	7 595	4 135
	<u>133 553</u>	<u>127 124</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	55 550	51 000
Sammanträdesarvoden	18 400	15 180
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 200	600
Summa	<u>78 150</u>	<u>66 780</u>
Sociala kostnader	16 792	16 572
	<u>94 942</u>	<u>83 352</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader	20 782	20 782
Avskrivning tillkommande avgifter	312 616	312 616
Avskrivning installationer	6 417	6 417
	<u>339 815</u>	<u>339 815</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter likviditetsplacering	53 826	13 094
	<u>53 826</u>	<u>13 094</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	481 115	223 829
	<u>481 115</u>	<u>223 829</u>

Pan

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	1 768 165	1 768 165
Mark	70 000	70 000
Tillkommande utgifter*	14 875 980	14 875 980

Summa anskaffningsvärden vid årets slut

16 714 145 16 714 145

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 604 699	-1 583 917
Tillkommande utgifter*	-5 051 620	-4 739 004

Årets avskrivningar

Byggnader	- 20 782	- 20 782
Tillkommande utgifter*	- 312 616	- 312 616

-6 989 717 -6 656 319

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 989 717 -6 656 319

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 724 428 10 057 826

Varav

Byggnader	142 684	163 466
Mark	70 000	70 000
Tillkommande utgifter*	9 511 744	9 824 360

*) Omklassificering gjordes under 2019 från byggnad till tillkommande utgifter.

Taxeringsvärden

bostäder	25 000 000	25 000 000
lokaler	848 000	848 000

Totalt taxeringsvärde

25 848 000 25 848 000

varav byggnader

20 423 000 20 423 000

varav mark

5 425 000 5 425 000



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 Maskiner, inventarier och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Installation låssystem

96 250

96 250

Summa anskaffningsvärden

96 250

96 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer

- 32 085

- 25 668

- 32 085

- 25 668

Årets avskrivningar

Installationer

- 6 417

- 6 417

- 6 417

- 6 417

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 38 502

- 32 085

Restvärde enligt plan vid årets slut

57 748

64 165

Varav

Installationer

57 748

64 165

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen

0

77 000

Medlemskonto Konsum

6 019

6 019

6 019

83 019

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kostnad Samhall

0

6 132

Förutbetald kabel-tv-avgift

25 273

24 306

Förutbetald fastighetsförsäkring

71 722

65 500

Förutbetald avgift Bostadsrätterna

6 120

0

Övriga förutbetalda kostnader

9 663

5 219

Felaktigt betald faktura

161 592

0

274 370

101 157

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel SBAB

72 071

1 533 266

Transaktionskonto Swedbank

27 920

399 409

Transaktionskonto Handelsbanken

692 854

2 379 137

792 845

4 311 812

Vm

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Amort 2023	Skuld	Skuld
Swedbank	- %	1 181 250	–	1 181 250
Swedbank	- %	1 343 750	–	1 343 750
Swedbank	5,509 %	78 000	3 042 000	3 120 000
Swedbank	- %	260 619	–	260 619
Swedbank	5,839 %	70 000	2 170 000	2 240 000
Swedbank	5,829 %	38 000	1 491 500	1 529 500
Avgår nästa års amortering			-6 703 500	-9 675 119
Skuld vid årets slut		2 971 619	0	0

Not 15 Fastighetslån, kortfristiga

Lån Swedbank löstes bort under 2023	–	1 181 250
Lån Swedbank löstes bort under 2023	–	1 343 750
Lån Swedbank som vilkorsändras under 2024	3 042 000	3 120 000
Lån Swedbank löstes bort under 2023	–	260 619
Lån Swedbank som vilkorsändras under 2024	2 170 000	2 240 000
Lån Swedbank som vilkorsändras under 2024	1 491 500	1 529 500
Nästa års amorteringar	–	–
	6 703 500	9 675 119

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	155 739	221 740
Upplupna räntekostnader	31 573	22 103
Upplupna elkostnader	10 989	21 996
Upplupna värmekostnader	52 012	50 349
Upplupna vattenkostnader	38 973	35 477
Upplupna sophanteringskostnader	9 716	8 081
Upplupna snöröjningskostnader	0	90 014
Upplupna skötselkostnader TM	36 000	54 000
Upplupna UH kostnader TM	37 219	31 371
Upplupna valberedningsarvoden	600	600
Upplupen revisionskostnad	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 866	8 690
	401 687	561 421

Not 17 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 752 000	11 752 000
Eventual förpliktelser	0	0

Tom

Styrelsens undertecknande

Styrelsen för Brf Tallmon i Örnsköldsvik vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

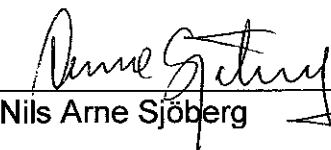
Örnsköldsvik 2024-04-18



Mattias Vedin



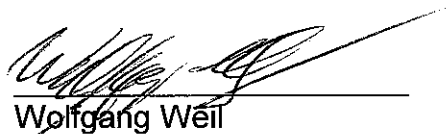
Elisabet Bystrom



Nils Arne Sjöberg

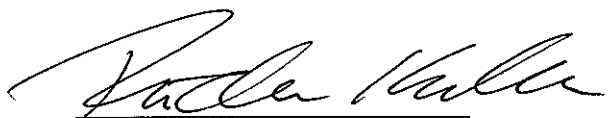


Yvonne Granqvist



Wolfgang Weill

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 22 oktober 2024



Auktoriserad revisor KPMG
Frida Kolbäck

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallmon i Örnköldsvik, org. nr 789600-1380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallmon i Örnköldsvik för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallmon i Örnköldsvik för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, i enlighet med stadgarna, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Örnsköldsvik den 22 oktober 2024

KPMG AB



Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -218 973

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 339 815

120 842

Erhållen ränta 55 366

Erlagd ränta -481 115

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar
av rörelsekapital**

-304 907

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av kortfristiga fordringar -130 601

Minskning av kortfristiga skulder -188 912

Kassaflöde från den löpande verksamheten -624 420

Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar 77 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten 77 000

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0

Amortering av lån -2 971 619

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 971 619

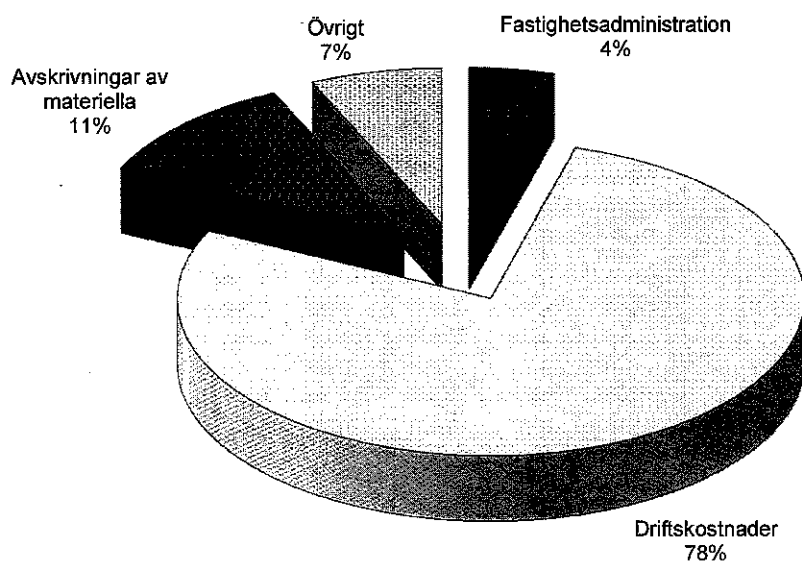
Årets kassaflöde -3 518 967

Likvida medel vid årets början 4 311 812

Likvida medel vid årets slut 792 845

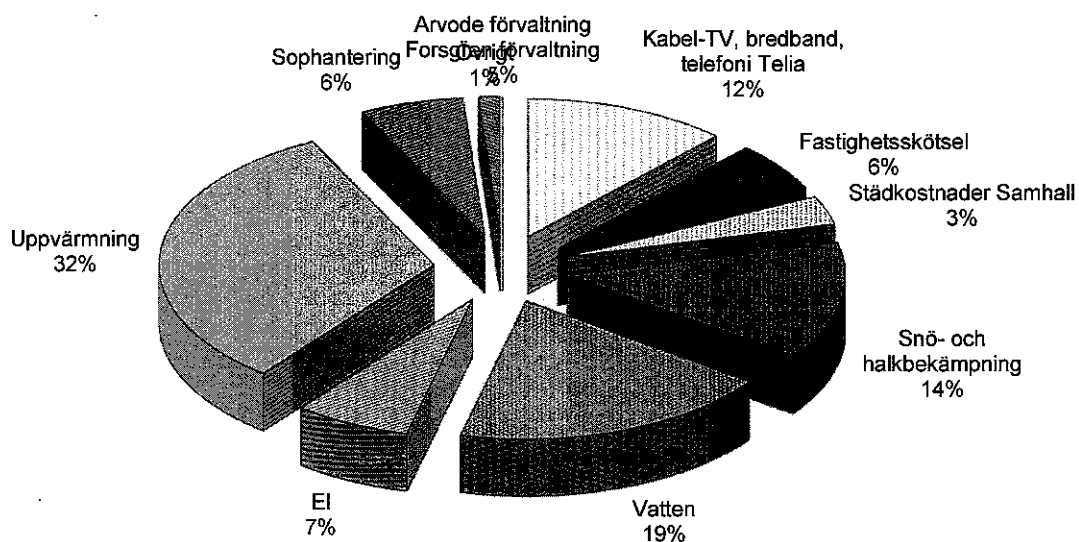
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2023	2022
Fastighetsadministration	133 945	127 124
Driftskostnader	2 379 233	1 479 820
Personalkostnader	94 942	83 352
Avskrivningar av materiella	339 815	339 815
Summa kostnader	3 765 779	2 593 756



Driftskostnadsfördelning

	2023	2022
Planerat underhåll	794 770	99 457
Reparationer	163 736	85 666
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	83 480	83 480
Fastighetsförsäkring	72 020	73 363
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	148 990	145 897
Fastighetsskötsel	72 000	0
Städkostnader Samhall	41 738	36 588
Snö- och halkbekämpning	171 531	90 014
Förbrukningsmateriel	16 942	18 940
Vatten	233 451	212 516
El	84 827	90 740
Uppvärmning	397 202	384 596
Sophantering	75 118	62 563
Summa driftskostnader	2 379 233	1 479 820



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2023

2022

BOA + LOA (kvm):

	2984	2984
	Kr / kvm	Kr / kvm
Planerat underhåll	266	33
Reparationer	55	29
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28	28
Fastighetsförsäkring	24	25
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	50	49
Fastighetsskötsel	24	0
Städkostnader Samhall	14	12
Snö- och halkbekämpning	57	30
Vatten	78	71
El	28	30
Uppvärmning	133	129
Soppantering	25	21
Summa driftskostnader	797	464