

**BRF Tallen**  
**Org nr 778000-1652**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-10-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Stefan Hjalmarsson	Ordförande	2025
Torsten Häll	Sekreterare	2024
Mats Lundqvist	Ledamot	2025
Dan Söderberg	Ledamot	2024
Jan Liede	Suppleant	2024
Linus Blomqvist	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöten.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-13.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB:

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

Till valberedning till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 52 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Tallen 1 i Västerås med 1 bostadshus i 3 våningar innehållande 50 lägenheter fördelade enligt följande:

- 10 st 3 rum och kök
- 21 st 2 rum och kök
- 18 st 1 rum och kök
- 1 st 1 rum och koksåp
- 7 st garage
- 1 st fastighetsskötaryrtyrmyme

Total yta är 2 832 kvm, varav bostäder är 2 705 kvm och garage 127 kvm.

En lägenhet om tre rum och kök, fastighetsskötarbostad, samt garage uthyres.

Övriga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Fastigheten byggdes 1958 och renoverades under 1993/94.

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring. I försäkringen ingår fullserviceavtal inklusive husbock, Anticimex.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har en anställd fastighetsskötare och en anställd lokalvårdare.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2023 hade föreningen en extra stämma där stämman tog beslut om att sätta upp solceller och installera individuell avläsning av el.  
Den individuella avläsningen av el är installerad och uppsättningen av solceller kommer att ske under hösten.

Föreningens årsavgifter höjs med 4 % från den 1 maj 2024.

### Flerårsöversikt

		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsättning	kr	2 164 751	1 999 229	1 985 272	1 981 703
Resultat efter finansiella poster	kr	-13 176	19 329	-10 884	298 410
Soliditet	%	11	11	12	12
Likviditet	%	135	171	157	137
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	603	570	556	556
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	771			
Skuldsättning per kvm	kr	5 148	5 261	4 735	4 831
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 292	5 409	4 868	4 967
Energikostnad per kvm	kr	221	157	144	124
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,8	9,5	8,8	8,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,9			
Sparande per kvm	kr	188	221	262	307
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,68			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	176 600	718 512	849 007	19 329
Reservering till yttre fond		325 000	-325 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-70 989	70 989	
Balansering av föregående års resultat			19 329	-19 329
Årets resultat				-13 176
Belopp vid årets utgång	176 600	972 523	614 325	-13 176

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	614 325
Årets resultat	-13 176
	<hr/>
	601 149

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	325 000
I ny räkning balanseras	276 149
	<hr/>
	601 149

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-13 176
Dispositioner	-325 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-338 176

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 297 523
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-05-01 -2024-04-30</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 164 751	1 999 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 164 751</b>	<b>1 999 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-965 233	-863 857
Periodiskt underhåll	5	0	-70 989
Övriga externa kostnader	6	-228 250	-125 269
Arvoden och personalkostnader	7	-220 498	-186 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-521 928	-506 310
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 935 909</b>	<b>-1 753 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>228 842</b>	<b>245 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	97 984	72 535
Räntekostnader		-340 002	-299 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 018</b>	<b>-226 604</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 176</b>	<b>19 329</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 176</b>	<b>19 329</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-13 176	19 329
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	70 989
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-325 000	-325 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-338 176</b>	<b>-234 682</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 109 928	15 163 302
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 109 928</u>	<u>15 163 302</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		5 400	5 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 400</u>	<u>5 400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 115 328</b>	<b>15 168 702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 742	0
Övriga fordringar	10	33 467	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 590	63 577
Klientmedel i SHB		891 400	1 182 740
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 034 199</u>	<u>1 246 325</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 034 199</b>	<b>1 246 325</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 149 527</b>	<b>16 415 027</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		176 600	176 600
Fond för yttre underhåll		972 523	718 512
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 149 123</u>	<u>895 112</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		614 325	849 007
Årets resultat		-13 176	19 329
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>601 149</u>	<u>868 336</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 750 272</b>	<b>1 763 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 475 018	13 924 113
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 475 018</b>	<b>13 924 113</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 449 095	305 976
Leverantörsskulder		51 214	59 857
Skatteskulder		7 546	20 338
Övriga skulder	13	8 209	42 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		408 173	298 551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 924 237</b>	<b>727 466</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 149 527</b>	<b>16 415 027</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2023-05-01 -2024-04-30</b>	<b>2022-05-01 -2023-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	228 842	245 933
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	521 928	506 310
Erhållen ränta	22 384	7 735
Erhållna utdelningar	75 600	64 800
Erlagd ränta	-340 002	-299 139
	<b>508 752</b>	<b>525 639</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-79 215	-12 450
Ökning/minskning leverantörsskulder	-8 643	23 198
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	62 295	60 596
	<b>483 189</b>	<b>596 983</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-468 554	-1 785 000
	<b>-468 554</b>	<b>-1 785 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-305 976	1 422 774
	<b>-305 976</b>	<b>1 422 774</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-291 341</b>	<b>234 757</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 182 741</b>	<b>947 984</b>
	<b>891 400</b>	<b>1 182 741</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>891 400</b>	<b>1 182 741</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 11 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,87 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

**Kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplýsingar till resultaträkningen****Not 3 Nettoomsättning**

	2023-05-01 <u>-2024-04-30</u>	2022-05-01 <u>-2023-04-30</u>
Årsavgifter bostäder	1 586 976	1 499 217
Hyror parkering	68 424	68 424
Hyror bostäder	41 820	39 507
Uppvärmningsavgifter	319 416	319 416
Elavgifter	53 728	0
Kabel-TV avgifter	67 872	60 480
Övriga hyrestillägg	3 000	3 000
Övriga intäkter	23 594	9 405
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 164 830	1 999 449
Övriga vakanser hyresförluster	-80	-220
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 164 750</u></b>	<b><u>1 999 229</u></b>

Årsavgiften för värme debiteras medlemmarna utefter bränsleyta.

Årsavgiften för Kabel-Tv debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-05-01 <u>-2024-04-30</u>	2022-05-01 <u>-2023-04-30</u>
Fastighetsskötsel	9 062	6 910
Reparationer, löpande underhåll	66 153	160 973
Elavgifter	292 561	182 811
Uppvärmning	207 230	163 473
Vatten och avlopp	98 186	78 369
Renhållning	72 253	76 834
Försäkringar	41 021	35 747
Arrendeavgift	0	3 060
Kabel-TV / Internet	111 104	80 681

BRF Tallen 778000-1652		11(14)
	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Övriga fastighetskostnader	3 952	11 289
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 710	63 710
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>965 232</u></b>	<b><u>863 857</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Underhållsspolning	0	53 489
Säkerhetsentreprenad	0	17 500
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>70 989</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Hyra av lokal	9 380	0
Förbrukningsinventarier	3 745	6 444
Kommunikation	2 935	2 952
Revision	23 150	16 000
Föreningsmöten	425	375
Ekonomisk och administrativ förvaltning	79 800	77 449
Övriga förvaltningskostnader	18 126	7 180
Konsultarvoden	69 874	10 625
Övriga externa tjänster	16 545	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 271	4 245
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>228 251</u></b>	<b><u>125 270</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Arvode styrelse	52 500	32 000
Arvode vicevärd	21 000	21 000
Lönekostnader	106 863	106 321
Sociala kostnader	40 136	27 550
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>220 499</u></b>	<b><u>186 871</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	22 043	6 951
Övriga ränteintäkter	341	784
Utdelning MBF	75 600	64 800
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>97 984</u></b>	<b><u>72 535</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 725 897	15 940 897
Årets anskaffning, individuell avläsning el	468 554	1 785 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 194 451	17 725 897
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 467 450	-7 961 140
Årets avskrivningar	-521 928	-506 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 989 378	-8 467 450
Utgående planenligt värde	<u>9 205 073</u>	<u>9 258 447</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 904 855	5 904 855
Utgående planenligt värde	5 904 855	5 904 855
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>15 109 928</u></b>	<b><u>15 163 302</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 704 000	14 704 000
Taxeringsvärde mark	5 667 000	5 667 000
	<u>20 371 000</u>	<u>20 371 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	371 000	371 000
	<u>20 371 000</u>	<u>20 371 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Skattekontot	19	8
Övriga fordringar	33 448	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>33 467</u></b>	<b><u>8</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,06	2030-04-30	1 515 000
Stadshypotek	1,28	2025-03-30	766 587
Stadshypotek	0,98	2024-09-01	1 455 424
Stadshypotek	4,37	2028-03-01	923 352
Stadshypotek	1,07	2026-09-01	1 925 000
Stadshypotek	2,50	2027-01-30	4 359 250
Stadshypotek	2,15	2025-09-30	1 305 000
Stadshypotek	4,05	2025-10-30	1 674 500
Summa skulder till kreditinstitut			13 924 113
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-289 976
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 159 119
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			11 475 018
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			12 474 233

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelse**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	14 397 000	14 397 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>14 397 000</u></b>	<b><u>14 397 000</u></b>

**Not 13      Övriga skulder**

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Personalens källskatt	5 098	23 645
Sociala avgifter	3 111	15 235
Skulder till MBF	0	3 864
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>8 209</u></b>	<b><u>42 744</u></b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Stefan Hjalmarsson  
Ordförande

Mats Lundqvist

Torsten Häll

Dan Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## STEFAN HJALMARSSON Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-09-03 08:22:46 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS STEFAN HJALMARSSON

Datum

Stefan Hjalmarsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.67.118.9

## TORSTEN HÄLL Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-09-03 11:07:29 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORSTEN SIEVERT HÄLL

Datum

Torsten Häll

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.112.125

## DAN SÖDERBERG Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-09-03 08:09:59 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN SÖDERBERG

Datum

Dan Söderberg

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.67.118.228

## MATS LUNDQVIST Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-09-05 06:03:46 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Lundqvist

Datum

Mats Lundqvist

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 94.234.96.64

## HEIDI NESTLÉN Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-09-10 13:31:27 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.98

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallen 778000-1652

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallen för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 30 april 2024 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 revisionsssed 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 räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 augusti 2023 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsssed 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 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 av Bostadsrättsföreningen Tallen för räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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
- 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 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 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.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-09-10 13:32:08 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.98