

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN

ÅRSREDOVISNING 2023



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN
789200-1566

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid	Kassaflödesanalys
Sid 10	Noter
Sid 11	Noter till resultaträkning
Sid 12	Noter till balansräkning
Sid 14	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Tallkronan, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-17.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-03:

Johan Norberg	Ordförande
Thord Bergqvist	Ledamot
Peter Forsström	Ledamot
Magnus Gustafsson	Ledamot

Madelene Andersson	Suppleant
Roland Vigren	Suppleant

Under året har 8 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ess2	Ordinarie extern
------	------------------

Valberedning

Peter Johansson	Sammanställande
Lars Persson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tallkronan 1	1961	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av sju bostadshus. Fastighetens värdeår är 1961.

Fastigheten är belägen på Tallrotsgatan 8-10 och Tomtegränd 8-12 i Sundsvall.

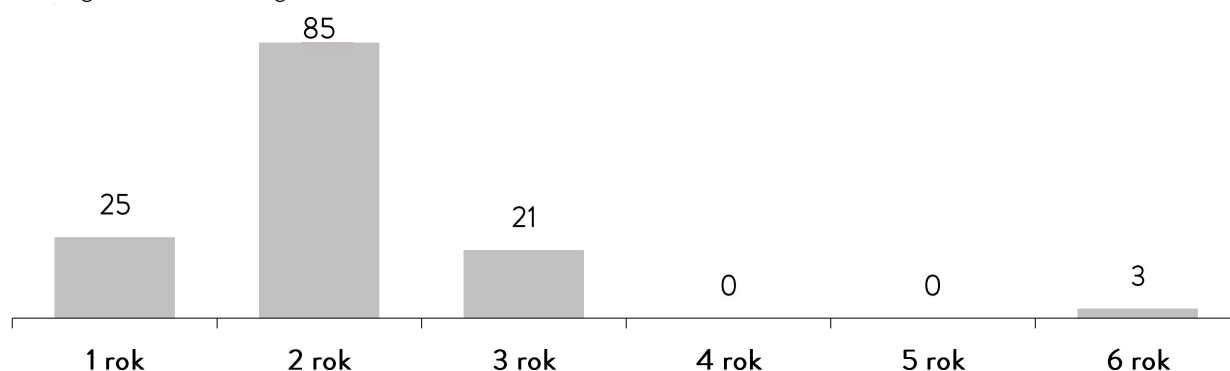
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 338 kvadratmeter, varav 7 811 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 527 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme med stöd av frånvärmeluftspumpar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt samt två lokaler för eget bruk. Lägenhetsfördelning:



Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet på Tallrotsgatan 10. Lägenheten kan bokas av föreningens medlemmar.

Mer info finns på föreningens hemsida www.brf-tallkronan.se

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll

Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årligen avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Laddstolpar	2022	Samt gästparkering
Fasadtvätt	2022	
Utemiljö	2022	Planteringar, belysning, gångvägar
Brandventilatorer	2021	
Fasad samt stuprör	2021	
Relining	2020	
Brandskydd	2020	
Återvinningsstation	2019	Molok
Byte torkskåp i tvättstugan	2018	Tallrotsgatan 8
Nydragning och uppsäkring av el	2018	
Frånluftsvärmepumpar på tak	2017	
Relining avloppsstammar	2016-2020	
Ny undercentral	2016	Samt byte ventiler och nya shuntgrupper
OVK-besiktning	2015	
Rengöring imkanaler	2014	
Radonmätning	2013	
Byte kulvert	2013	Mellan Tomtegränd 12 och Tallrotsgatan 8
Ny motorvärmearanläggning	2013	
Miljöstation för källsortering	2012	
Renovering trapphus	2012-2013	
Ny belysning i allmänna utrymmen	2009	
Nya kodlås	2009	
Utbyte lägenhetsdörrar	2008	
Nya balkonger	2008	
Omläggning tak	2004	
Byte fönster	2001	
Fullständigt stambyte	1996	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Lokalvård	RENTAV Städ och Miljövård AB
TV/Bredband	Tele2
Parkeringsbolag	Drakstaden Parkering

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 134 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st, under året har 5 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 156 st.

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 3%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	687	651	641	641	641
Årsavgifts andel i % av total intäkt	88,6	89,2	89,0	89,1	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 245	2 332	2 418	2 464	-
Lån/kvm totalyta	2 104	2 185	2 265	2 308	2 383
Genomsnittsränta (%)	2,31	1,46	1,40	1,59	1,69
Räntekänslighet (%)	3,3	3,6	3,8	3,8	-
Sparande/kvm totalyta	178	202	188	242	-
Energikostnad/kvm totalyta	178	149	158	138	-
Nettoomsättning (tkr)	5 993	5 702	5 630	5 624	5 507
Resultat efter finansiella poster (tkr)	337	369	611	236	496
Soliditet (%)	15	13	12	9	8
Kassalikviditet (%)	22	19	18	101	111

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	366 765	445 023	597 007	1 234 804	369 071	3 012 670
Disposition av föregående års resultat:				369 071	-369 071	0
Reservering till yttre fond			1 262 779	-1 262 779		0
lanspråktagande av yttre fond			-396 175	396 175		0
Årets resultat					337 201	337 201
Belopp vid årets utgång	366 765	445 023	1 463 611	737 271	337 201	3 349 871

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	737 271
årets vinst	337 201
	1 074 472

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	262 779
uttag ur fond för yttre underhåll	-108 875
i ny räkning överföres	702 818
	1 074 472

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 992 868	5 701 895
Summa rörelseintäkter		5 992 868	5 701 895
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 741 065	-3 514 541
Övriga externa kostnader		-353 702	-400 410
Personalkostnader	4	-187 011	-233 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-979 141	-919 512
Summa rörelsekostnader		-5 260 919	-5 067 567
Rörelseresultat		731 949	634 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 788	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 536	-265 284
Summa finansiella poster		-394 748	-265 257
Resultat efter finansiella poster		337 201	369 071
Resultat före skatt		337 201	369 071
Årets resultat		337 201	369 071

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 807 885	20 727 852
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	7 732	18 761
Inventarier, verktyg och installationer	7	192 487	300 632
Summa materiella anläggningstillgångar		20 008 104	21 047 245
Summa anläggningstillgångar		20 008 104	21 047 245
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 022	0
Övriga fordringar		184 451	175 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		355 017	345 417
Summa kortfristiga fordringar		543 490	521 163
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 789 088	911 342
Summa kassa och bank		1 789 088	911 342
Summa omsättningstillgångar		2 332 578	1 432 505
SUMMA TILLGÅNGAR		22 340 682	22 479 750

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	366 765	366 765
Upplåtelseavgifter	445 023	445 023
Fond för yttre underhåll	1 463 611	597 007
Summa bundet eget kapital	2 275 399	1 408 795
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	737 271	1 234 804
Årets resultat	337 201	369 071
Summa fritt eget kapital	1 074 472	1 603 875
Summa eget kapital	3 349 871	3 012 670
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 8	8 437 782	9 864 512
Summa långfristiga skulder	8 437 782	9 864 512
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 101 403	8 349 663
Leverantörsskulder	445 965	314 002
Skatteskulder	20 230	10 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	985 431	928 053
Summa kortfristiga skulder	10 553 029	9 602 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 340 682	22 479 750

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	337 201	369 071
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	979 816	912 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 317 017	1 281 079
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 022	14 014
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 600	-106 575
Förändring av leverantörsskulder	131 963	96 123
Förändring av kortfristiga skulder	57 378	156 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 492 736	1 441 402
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-703 622
Omklassificering	60 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	60 000	-703 622
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-674 990	-673 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-674 990	-673 148
Årets kassaflöde	877 746	64 632
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	911 342	846 710
Likvida medel vid årets slut	1 789 088	911 342

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	15-20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.	

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott vid årets slut som uppgår till 1 383 041 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 363 806	5 083 346
Hyror garage och parkeringsplatser	336 506	312 712
Debiterade digitala tjänster	256 791	242 808
Övriga debiterade avgifter	35 765	63 029
	5 992 868	5 701 895

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	371 510	356 640
Lokalvård	142 304	82 538
Bevaknings- och jourkostnader	52 801	37 168
Reparationer	502 857	455 034
Planerat underhåll	108 875	396 175
Elavgifter	399 406	293 246
Fjärrvärme	641 616	577 566
Vattenavgifter	444 390	374 383
Sotning OVK	62 813	0
Sophantering	227 660	248 879
Snöröjning/Sandning	136 974	104 497
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	282 235	256 613
Förbrukningsmaterial	23 985	7 501
Fastighetsförsäkring	114 783	104 825
Fastighetsavgift	228 856	219 476
	3 741 065	3 514 541

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	150 000	182 400
Sociala kostnader	36 811	51 530
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	-826
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	187 011	233 104

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 673 420	37 275 525
Inköp	0	397 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 673 420	37 673 420
Ingående avskrivningar	-16 945 568	-16 042 180
Årets avskrivningar	-919 967	-903 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 865 535	-16 945 568
Utgående redovisat värde	19 807 885	20 727 852
Taxeringsvärden byggnader	64 963 000	64 693 000
Taxeringsvärden mark	22 900 000	22 900 000
	87 593 000	87 593 000
Bokfört värde byggnader	19 583 885	20 503 852
Bokfört värde mark	224 000	224 000
	19 807 885	20 727 852

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 145	55 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 145	55 145
Ingående avskrivningar	-36 384	-25 355
Årets avskrivningar	-11 029	-11 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 413	-36 384
Utgående redovisat värde	7 732	18 761

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 090	147 363
Inköp	0	305 727
Omklassificering	-60 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 090	453 090
Ingående avskrivningar	-152 458	-147 363
Årets avskrivningar	-48 145	-5 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 603	-152 458
Utgående redovisat värde	192 487	300 632

Anskaffningsvärdet av inventarier har minskat med bidrag på 60 000kr

Not 8 Skulder till kreditinstitut

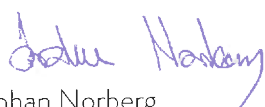
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2,36	2025-04-30	1 740 000	1 780 000
Stadshypotek AB	4,27	2028-07-30	938 176	973 180
Stadshypotek AB	4,37	2028-03-01	446 454	469 339
Stadshypotek AB	4,75	2024-04-30	610 875	628 975
Stadshypotek AB	0,87	2024-10-30	2 680 000	2 760 000
Stadshypotek AB	0,80	2024-06-01	712 480	740 480
Stadshypotek AB	4,90	3 månader	2 417 500	2 509 500
Stadshypotek AB	4,37	2028-03-01	482 710	505 711
Stadshypotek AB	1,04	2025-09-30	618 980	656 980
Stadshypotek AB	1,05	2024-09-30	449 824	469 824
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	897 856	937 856
Stadshypotek AB	1,19	2024-10-30	418 040	438 040
Stadshypotek AB	0,81	2024-09-30	663 680	693 680
Stadshypotek AB	0,89	2025-04-30	929 508	969 508
Stadshypotek AB	1,35	2027-01-30	1 652 000	1 708 000
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	779 102	831 102
Stadshypotek AB	5,06	3 månader	802 000	842 000
Stadshypotek AB	5,06	3 månader	300 000	300 000
			17 539 185	18 214 175
Kortfristig del av långfristig skuld			9 101 403	8 349 663
-varav amortering			675 104	674 648

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 14 163 665 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 075 000	23 075 000
	23 075 000	23 075 000

Sundsvall den 14/04 2024



Johan Norberg
Ordförande



Peter Forsström
Ledamot



Thord Bergqvist
Ledamot



Magnus Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 / 4 2024

ess2 redovisning & revision AB



Joanna Uhlin
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tallkronan
Org.nr. 789200-1566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallkronan 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att upphöra med 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, förfälskning, 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 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

SUNDSVALL den 17 april 2024

ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se