

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Tallhöjden**  
783200-2989  
  
Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 4 |
| Balansräkning          | 5 |
| Kassaflödesanalys      | 7 |
| Noter                  | 8 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallhöjden upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har sitt säte i Falun.  
Föreningen är en äkta förening. Föreningen äger marken.

#### Styrelse

|           |              |                 |
|-----------|--------------|-----------------|
| Ordinarie | Gun Vestlund | Eva Hartman     |
|           | Peter Torgén | Fredrik Sjögren |

Suppleant Magnus Ottosson

Revisor KPMG AB, Auktoriserad revisor, Camilla Edelbrink

Föreningens fastighet, Hälsinggården 19:1, bebyggdes 1960. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 70 lägenheter. Dessutom uthyrs 16 förråd, 26 parkeringsplatser, 5 motorvärmplatser och 48 carportar.

#### Lägenhetsfördelning

|       |               |
|-------|---------------|
| 15 st | 1 rum och kök |
| 24 st | 2 rum och kök |
| 15 st | 3 rum och kök |
| 7 st  | 4 rum och kök |

9 st 5 rum och kök  
Total bostadsyta: 4 594,1 m<sup>2</sup>  
Total lokalyta: 446 m<sup>2</sup>

|                |            |
|----------------|------------|
| Taxeringsvärde | Tax 2023   |
| Byggnadsvärde  | 29 400 000 |
| Markvärde      | 8 643 000  |
| Taxeringsvärde | 38 043 000 |

Fastigheten har under 2024 varit fullvärdesförsäkrad i If.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har haft elva protokollförda sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2024.

Under sensommaren installerades en radonfläkt på Verkstadsvägen 6. Mätningar har gjorts under november och december 2024 och skickats in för analys.

Underhåll som påbörjades i slutet av 2023 var färdigt i februari 2024. Slutbesiktning gjordes den 29 februari 2024.

Nytt tätskikt på taken  
Byte takavvattnings  
Ny taksäkerhet  
Renovering av skorstenen  
Översyn och fixering av fasadskivorna  
Tvättning fasadgavlar  
Fasadsockel renoveras

Mestadelen av underhållsarbetet under 2024 har gjorts som mark- och målningsarbete, men även arbete i fastigheterna har gjorts.

Byte av cirkulationspumpar för värme i samtliga fastigheter  
Byte av termostater och ventiler i samtliga lägenheter och källarutrymmen  
Byte av skadat trä på carportar samt målning av dessa på in- och utsida  
Byte av kantstöd slippers  
Byte av avbärarplank parkeringsytor  
Byte av stridsand lekplats och sandlåda  
Skrapning och pågrusning av parkeringsytor och körvägar samt i carportar  
Utbyte av fotskrapor utanför portarna vid Verkstadsvägen 6 och 8  
Nya mattor innanför portarna  
Förlängning av stuprör på carportar  
Relining stammar källare, Humlevägen 16

### **Upplysning vid förlust**

Det negativa rörelseresultatet beror på att föreningen gjort omfattande underhåll enligt underhållsplanen samt räntekostnader. En årlig avgiftshöjning gjordes med 5 % från den 2024-01-01. Underhåll kommer även att ske under 2025.

## Medlemsinformation

Under året har 4 (8) lägenheter överlåtits.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 3 519       | 3 357       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -5 122      | -3 612      |
| Balansomslutning                                        | 15 064      | 20 609      |
| Soliditet (%)                                           | 0           | 11          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 681         | 649         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 3 410       | 3 454       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 742       | 3 789       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 52          | 94          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 5           | 6           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 273         | 253         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 85          | 86          |

## Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 343 700                      | 871 062                             | 4 753 325                      | -3 611 983                | <b>2 356 104</b>  |
| Disposition av föregående års resultat: |                              | 114 000                             | -3 611 983                     | 3 497 983                 | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -5 121 890                | <b>-5 121 890</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>343 700</b>               | <b>985 062</b>                      | <b>1 141 342</b>               | <b>-5 235 890</b>         | <b>-2 765 786</b> |

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| balanserad vinst           | 1 027 342         |
| årets förlust              | -5 121 890        |
|                            | <b>-4 094 548</b> |
| behandlas så att           |                   |
| Avsättning till yttre fond | 114 000           |
| i ny räkning överföres     | -4 208 548        |
|                            | <b>-4 094 548</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 3 519 417                 | 3 357 125                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 159 460                   | 129 066                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 678 877</b>          | <b>3 486 191</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           | 3   |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                          |     | -7 666 525                | -6 246 603                |
| Personalkostnader                                 |     | -67 020                   | -79 654                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -297 359                  | -297 359                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-8 030 904</b>         | <b>-6 623 616</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-4 352 027</b>         | <b>-3 137 425</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 42                        | 117                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -769 905                  | -474 675                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-769 863</b>           | <b>-474 558</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-5 121 890</b>         | <b>-3 611 983</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-5 121 890</b>         | <b>-3 611 983</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-5 121 890</b>         | <b>-3 611 983</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 11 558 364        | 11 855 723        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>11 558 364</b> | <b>11 855 723</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>11 558 364</b> | <b>11 855 723</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 1 139             | 478               |
| Övriga fordringar                              |            | 431               | 7 286             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 180 943           | 173 956           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>182 513</b>    | <b>181 720</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 3 322 837         | 8 571 070         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 322 837</b>  | <b>8 571 070</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 505 350</b>  | <b>8 752 790</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>15 063 714</b> | <b>20 608 513</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 343 700           | 343 700           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 985 062           | 871 062           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 328 762</b>  | <b>1 214 762</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 027 342         | 4 753 325         |
| Årets resultat                               |            | -5 121 890        | -3 611 983        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-4 094 548</b> | <b>1 141 342</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>-2 765 786</b> | <b>2 356 104</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 16 970 609        | 5 940 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>16 970 609</b> | <b>5 940 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 218 008           | 11 466 625        |
| Leverantörsskulder                           |            | 87 292            | 489 281           |
| Skatteskulder                                |            | 29 213            | 51 317            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 524 378           | 305 186           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>858 891</b>    | <b>12 312 409</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>15 063 714</b> | <b>20 608 513</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |   |            |            |
|-----------------------------------------------------|---|------------|------------|
| Resultat efter finansiella poster                   | 6 | -5 121 890 | -3 611 983 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet |   | 297 359    | 297 359    |
| Betald skatt                                        |   | -20 128    | -93 310    |

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

-4 844 659      -3 407 934

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |  |          |         |
|---------------------------------------|--|----------|---------|
| Förändring av kundfordringar          |  | -661     | -478    |
| Förändring av kortfristiga fordringar |  | -6 987   | -25 851 |
| Förändring av leverantörsskulder      |  | -401 989 | 263 581 |
| Förändring av kortfristiga skulder    |  | 224 071  | 356 197 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 030 225      -2 814 485

### Finansieringsverksamheten

|                   |  |          |           |
|-------------------|--|----------|-----------|
| Upptagna lån      |  | 0        | 8 621 000 |
| Amortering av lån |  | -218 008 | 0         |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-218 008      8 621 000

### Årets kassaflöde

-5 248 233      5 806 515

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början      8 571 070      2 764 554

### Likvida medel vid årets slut

3 322 837      8 571 069

## 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

Tillämpade avskrivningstider:

|                 | <i>Procent</i> |
|-----------------|----------------|
| Fönsterbyte     | 2              |
| Balkonger       | 2              |
| Fasadrenovering | 3,57           |
| Stambyte        | 2              |

### Not 2 Nettoomsättning fördelning

I årsavgifterna ingår vatten, värme och sophämtning.

|                                   | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsättning fördelning</b> |                  |                  |
| Hyra lokaler                      | 55 595           | 53 432           |
| Årsavgifter                       | 3 130 513        | 2 981 341        |
| Balkongutbyggnad                  | 186 600          | 186 600          |
| Garage & P-plats                  | 146 709          | 135 752          |
|                                   | <b>3 519 417</b> | <b>3 357 125</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                   | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| El                                | 329 921          | 352 061          |
| Värme                             | 733 163          | 638 814          |
| Vatten och avlopp                 | 314 953          | 286 549          |
| Städning, Renhållning, snöröjning | 215 312          | 213 118          |
| Kabel-TV                          | 132 692          | 126 282          |
| Försäkring                        | 81 348           | 77 133           |
| Fastighetsförvaltning             | 97 600           | 93 611           |
| Fastighetsskötsel                 | 461 643          | 461 607          |
| Underhåll fastigheten             | 5 086 505        | 3 789 023        |
| Övriga fastighetskostnader        | 112 459          | 128 604          |
| Förbrukning                       | 37 050           | 23 826           |
| Bredband/Post                     | 5 039            | 5 094            |
| Revision                          | 18 750           | 16 250           |
| Övriga Förvaltningskostnader      | 40 090           | 34 631           |
|                                   | <b>7 666 525</b> | <b>6 246 603</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad     | 2 773 079         | 2 773 079         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>      | <b>2 773 079</b>  | <b>2 773 079</b>  |
| Ingående avskrivningar byggnad          | -2 773 079        | -2 773 079        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>           | <b>-2 773 079</b> | <b>-2 773 079</b> |
| Ingående anskaffningsvärde mark         | 979 000           | 979 000           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>  | <b>979 000</b>    | <b>979 000</b>    |
| Ingående anskaffningsvärde renoveringar | 10 876 723        | 11 174 082        |
| Avskrivningar                           | -297 359          | -297 359          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>10 579 364</b> | <b>10 876 723</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>         | <b>11 558 364</b> | <b>11 855 723</b> |
| Bokfört värde byggnader                 | 29 400 000        | 29 400 000        |
| Bokfört värde mark                      | 8 643 000         | 8 643 000         |
|                                         | <b>38 043 000</b> | <b>38 043 000</b> |

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån Stadshypotek 902628        | 3 250 000         | 3 250 000         |
| Lån Stadshypotek 331545        | 3 128 125         | 3 160 625         |
| Lån Stadshypotek 391007        | 1 400 492         | 1 496 000         |
| Lån Stadshypotek 962617        | 500 000           | 500 000           |
| Lån Stadshypotek 318319        | 5 940 000         | 6 000 000         |
| Lån Stadshypotek 402313        | 2 970 000         | 3 000 000         |
| <b>Summa långfristig skuld</b> | <b>17 188 617</b> | <b>17 406 625</b> |

Kortfristig del av skuld är 218 008 kr (11 466 625 kr).

#### Not 6 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

|                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------|----------------|----------------|
| Erhållen ränta | -42            | -117           |
| Betald ränta   | 769 052        | 303 200        |
|                | <b>769 010</b> | <b>303 083</b> |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 17 500 000        | 17 500 000        |
|                      | <b>17 500 000</b> | <b>17 500 000</b> |

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Gun Vestlund  
Ordförande

Eva Hartman

Peter Torgén

Fredrik Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.05.2025 08:14

**SENT BY OWNER:**

Kristoffer Cassepierre • 26.05.2025 13:48

**DOCUMENT ID:**

ByelmSA-Geg

**ENVELOPE ID:**

BJg7r0bGee-ByelmSA-Geg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Tallhöjden årsredovisning 2024.pdf

11 pages

**SHA-512:**

02d96755cc4ffa1f47427bcab8d021d0d868e22bedfe8ee  
78fb1d3495c5a5e0f712ef174a71e509016f2a84a72af35  
12ebc6f05cea85e03bf2671f8e303d26d9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. GUN BIRGITTA VESTLUND<br>tallhojdenbrf@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 13:56<br>26.05.2025 13:53 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/12/29)<br>IP: 83.249.142.17  |
| 2. Eva Margareta Hartman<br>ewahartman@outlook.com       |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 14:11<br>26.05.2025 14:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1974/02/07)<br>IP: 5.150.231.115  |
| 3. FREDRIK SJÖGREN<br>fredrik.sjogrens@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 14:16<br>26.05.2025 14:14 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/08/21)<br>IP: 94.234.83.4    |
| 4. Peter Olof Torgén<br>peter.torgen@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated | 26.05.2025 15:55<br>26.05.2025 15:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/06/30)<br>IP: 90.129.219.177 |
| 5. Camilla Helena Edelbrink<br>camilla.edelbrink@kpmg.se |  Signed<br>Authenticated | 27.05.2025 08:14<br>27.05.2025 08:13 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/03/25)<br>IP: 31.209.53.87   |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i TALLHÖJDEN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN, org. nr 783200-2989

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TALLHÖJDEN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN för år 2024.

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 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 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 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 TALLHÖJDEN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Camilla Helena Edelbrink**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 31.209.xxx.xxx

2025-05-27 06:11:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.