BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN

ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

986 144 509

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 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN

769200-1566

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

986 144 509

Styrelsen för Brf Tallkronan, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-05-21:

Peter Forsström	Ordförande
Madelene Andersson	Ledamot
Thord Bergqvist	Ledamot
Magnus Gustafsson	Ledamot
Joakim Lindblad	Suppleant
Roland Vigren	Suppleant

Under året har 11 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision	Ordinarie extern

Valberedning

Peter Bohlin	Sammankallande
Johan Norberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

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.

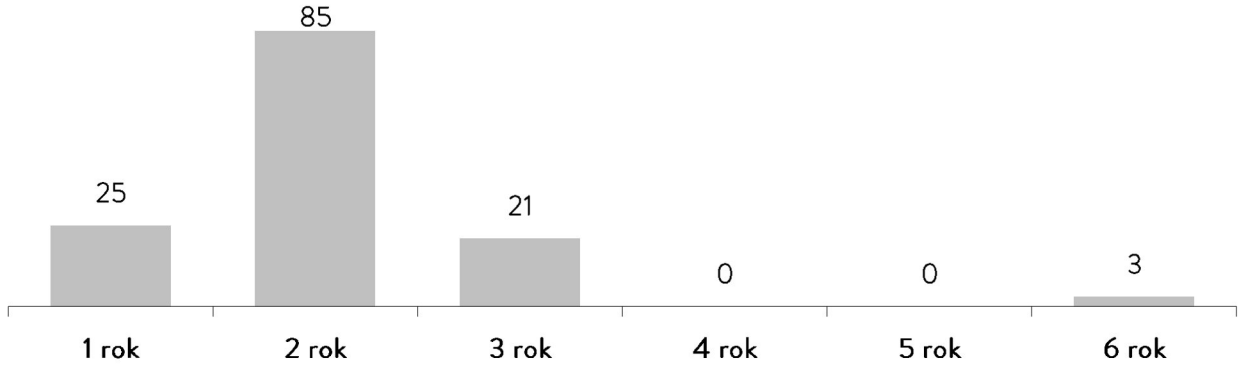
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 338 kvadratmeter, varav 7 811 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 527 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring 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 HÄNDELSER 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
Belysning källare	2024	
Byte tvättmaskin	2024	
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 motorvärmaranläggning	2013	
Miljöstation for 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	

986 144 509

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 20 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 156 st, under året har 24 st utträden skett och 28 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 160 st.

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 2%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	707	687	651	641	641
Årsavgifts andel i % av total intäkt	84,8	88,6	89,2	89,0	89,1
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 121	2 245	2 332	2 418	2 464
Lån/kvm totalyta	1 987	2 104	2 185	2 265	2 308
Genomsnittsränta (%)	2,83	2,31	1,46	1,40	1,59
Räntekänslighet (%)	3,0	3,3	3,6	3,8	3,8
Sparande/kvm totalyta	152	178	202	188	242
Energikostnad/kvm totalyta	200	178	149	158	138
Nettoomsättning (tkr)	6 515	5 993	5 702	5 630	5 624
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-167	337	369	611	236
Soliditet (%)	15	15	13	12	9
Kassalikviditet (%)	24	22	19	18	101

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

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	1 463 611	737 271	337 201	3 349 871
Disposition av föregående års resultat:				337 201	-337 201	0
Avsatt till yttre fond			262 779	-262 779		0
Uttag ur yttre fond			-108 875	108 875		0
Årets resultat					-166 708	-166 708
Belopp vid årets utgång	366 765	445 023	1 617 515	920 568	-166 708	3 183 163

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	920 568
årets förlust	-166 708
	753 860

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	262 779
uttag ur fond för yttre underhåll	-256 929
i ny räkning överföres	748 010
	753 860

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2024	2023
Nettoomsättning	2	6 514 538	5 992 868
Summa rörelseintäkter		**6 514 538**	**5 992 868**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 577 789	-3 741 065
Övriga externa kostnader		-498 299	-353 702
Personalkostnader	4	-186 811	-187 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-982 532	-979 141
Summa rörelsekostnader		**-6 245 431**	**-5 260 919**
Rörelseresultat		**269 107**	**731 949**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 728	9 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 543	-404 536
Summa finansiella poster		**-435 815**	**-394 748**
Resultat efter finansiella poster		**-166 708**	**337 201**
Resultat före skatt		**-166 708**	**337 201**
Årets resultat		**-166 708**	**337 201**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 887 918	19 807 885
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	43 062	7 732
Inventarier, verktyg och installationer	7	143 342	192 487
Summa materiella anläggningstillgångar		19 074 322	20 008 104
Summa anläggningstillgångar		19 074 322	20 008 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 614	4 022
Övriga fordringar		35 192	184 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		373 187	355 017
Summa kortfristiga fordringar		432 993	543 490
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 587 138	1 789 088
Summa kassa och bank		1 587 138	1 789 088
Summa omsättningstillgångar		2 020 131	2 332 578
SUMMA TILLGÅNGAR		21 094 453	22 340 682

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		366 765	366 765
Upplåtelseavgifter		445 023	445 023
Reservfond		1 617 515	1 463 611
Summa bundet eget kapital		**2 429 303**	**2 275 399**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		920 568	737 271
Årets resultat		-166 708	337 201
Summa fritt eget kapital		**753 860**	**1 074 472**
Summa eget kapital		**3 183 163**	**3 349 871**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 306 314	8 437 782
Summa långfristiga skulder		**9 306 314**	**8 437 782**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 257 767	9 101 403
Leverantörsskulder		366 917	445 965
Skatteskulder		24 370	20 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		955 922	985 431
Summa kortfristiga skulder		**8 604 976**	**10 553 029**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 094 453**	**22 340 682**

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2024	2023
Rörelseresultat	269 107	731 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	982 532	979 141
Erhållen ränta	30 213	9 788
Erlagd ränta	-459 343	-390 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**822 509**	**1 330 043**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-20 592	-4 022
Förändring av kortfristiga fordringar	134 604	-18 305
Förändring av leverantörsskulder	-79 048	131 963
Förändring av kortfristiga skulder	-35 570	53 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**821 903**	**1 492 736**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-48 750	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-48 750**	**60 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-975 104	-674 990
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-975 104**	**-674 990**
Årets kassaflöde	**-201 951**	**877 746**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 789 088	911 342
Likvida medel vid årets slut	**1 587 138**	**1 789 088**

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Fodringar

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 ränteintäkter 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.

986 144 509

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 524 723	5 363 806
Hyror garage och parkeringsplatser	368 319	336 506
Debiterade bredbandsavgifter	257 280	256 791
Övriga debiterade avgifter	364 217	35 765
	6 514 539	**5 992 868**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	387 710	371 510
Lokalvård	162 861	142 304
Bevaknings- och jourkostnader	19 381	52 801
Löpande underhåll	926 685	502 857
Planerat underhåll	256 929	108 875
Elavgifter	547 660	399 406
Fjärrvärme	590 141	641 616
Vattenavgifter	531 159	444 390
Sophantering	318 594	227 660
Snöröjning/Sandning	157 345	136 974
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	304 920	282 235
Förbrukningsmaterial	25 270	23 985
Fastighetsförsäkring	114 784	114 783
Fastighetsavgift	234 350	228 856
Sotning OVK	0	62 813
	4 577 789	**3 741 065**

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala kostnader	36 811	36 811
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	200
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**186 811**	**187 011**

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 673 420	37 673 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 673 420**	**37 673 420**
Ingående avskrivningar	-17 865 535	-16 945 568
Årets avskrivningar	-919 967	-919 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-18 785 502**	**-17 865 535**
Utgående redovisat värde	**18 887 918**	**19 807 885**
Taxeringsvärden byggnader	64 963 000	64 963 000
Taxeringsvärden mark	22 900 000	22 900 000
	87 863 000	**87 863 000**
Bokfört värde byggnader	18 663 918	19 583 885
Bokfört värde mark	224 000	224 000
	18 887 918	**19 807 885**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 145	55 145
Inköp	48 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**103 895**	**55 145**
Ingående avskrivningar	-47 413	-36 384
Årets avskrivningar	-13 420	-11 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-60 833**	**-47 413**
Utgående redovisat värde	**43 062**	**7 732**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 090	453 090
Omklassificering	0	-60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**393 090**	**393 090**
Ingående avskrivningar	-200 603	-152 458
Årets avskrivningar	-49 145	-48 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-249 748**	**-200 603**
Utgående redovisat värde	**143 342**	**192 487**

Anskaffningsvärdet av inventarier har minskat med bidrag på 60 000 kr (2023).

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2,36	2025-04-30	1 700 000	1 740 000
Stadshypotek AB	4,27	2028-07-30	903 172	938 176
Stadshypotek AB	4,37	2028-03-01	423 454	446 454
Stadshypotek AB	3,95	3 månader	592 775	610 875
Stadshypotek AB	2,84	2026-10-30	2 600 000	2 680 000
Stadshypotek AB	3,85	2026-06-01	684 480	712 480
Stadshypotek AB	3,65	3 månader	2 325 500	2 417 500
Stadshypotek AB	4,37	2028-03-01	459 710	482 710
Stadshypotek AB	1,04	2025-09-30	580 980	618 980
Stadshypotek AB	2,77	2027-09-30	429 824	449 824
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	857 856	897 856
Stadshypotek AB	2,84	2026-10-30	398 040	418 040
Stadshypotek AB	2,77	2027-09-30	633 680	663 680
Stadshypotek AB	0,89	2025-04-30	889 508	929 508
Stadshypotek AB	1,35	2027-01-30	1 596 000	1 652 000
Stadshypotek AB	3,91	2028-04-30	727 102	779 102
Stadshypotek AB	4,26	3 månader	762 000	802 000
Syadshypotek AB	-	-	0	300 000
			16 564 081	**17 539 185**
Kortfristig del av långfristig skuld			7 257 767	9 101 403
-varav amortering			*675 104*	*675 104*

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 13 188 561 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 075 000	23 075 000
	23 075 000	23 075 000

Sundsvall den 17/3 2025

Peter Forsström
Ordförande

Madelene Andersson
Ledamot

Thord Bergqvist
Ledamot

Magnus Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 / 3 2025

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Uhlin
Auktoriserad revisor

986 144 509

ess2
redovisning & revision

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 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 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.

986 144 509

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallkronan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av förenmgens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

986 144 509

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 25 mars 2025

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

ess2
redovisning & revision

Till styrelsen för

Brf Tallkronan

RevisionsPM avseende räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

Allmänt
Bokföring, bokslut och årsredovisning har upprättats av Nisses Förvaltning AB. Nedan följer några kommentarer kring frågor som uppstått i revisionen.

Förvaltning
Underhållsfond
I min revision har jag inte tagit del av någon underhållsplan för fastigheten. I årsredovisningen framgår inte framtida planerade underhåll av fastigheten. En underhållsplan ger en bra överblick över kommande, större, fastighetsutgifter. Vidare hjälper en underhållsplan styrelsen att prioritera kommande fastighetsarbeten.

Vi rekommenderar;
Att styrelsen ser till låta upprätta en underhållsplan för föreningens fastighet.

Sundsvall, det datum som framgår av digital signatur

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Alva Thid
Revisorsassistent

BkeCZykeake-Hkgzkkg6kx

986 144 509



ess2
redovisning & revision

Document history

COMPLETED BY ALL:
25.03.2025 09:01

SENT BY OWNER:
Joanna Ulin • 25.03.2025 08:45

DOCUMENT ID:
Hkgzkkg6kx

ENVELOPE ID:
BkeCZykeake-Hkgzkkg6kx

DOCUMENT NAME:
Brf Tallkronan Revisions PM 2024.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Alva Thid	**Signed**	**25.03.2025 08:46**	**Email**	**IP: 89.189.201.248**
alva.thid@ess2.se	Authenticated	25.03.2025 08:46	Low	IP: 89.189.201.248
JOANNA KRISTIN ULIN	**Signed**	**25.03.2025 09:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)**
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	25.03.2025 09:00	Low	IP: 89.189.201.248

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

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 ärvas 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.

986 144 509

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se

986 144 509