

Årsredovisning 2022

BRF TALLHÖJDEN

769637-7303



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TALLHÖJDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2019-08-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Östersund.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vemdalens Kyrkby 54:77 Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 288 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kristina Risberg	Ordförande
Andreas Ljungberg	Styrelseledamot
Dana Enkusson	Styrelseledamot
Maja Ölund Jemtbring	Styrelseledamot
Per Stefan Backlund	Styrelseledamot
Kristina Birgitta Mårtens Lundin	

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av en styrelseledamöter i förening

REVISORER

Lars Martin Urban Lidén Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under året har avgifterna höjts med 5%. Detta gjordes för att täcka kostnadsökningen på ett av våra lån som i december förhandlades om och är numera ett rörligt lån.

Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Telia för fiber och TV. Detta avtal är på 7 år och kostnaden för detta finns på varje avi.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

I juli övergick vi till att använda Nabo som ekonomisk förvaltare. Nabo har ett bredare utbud när det gäller ekonomisk uppföljning samt andra funktioner till samma kostnad som vår tidigare förvaltare.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har tvåårsbesiktning av lägenheter genomförts och åtgärder görs löpande.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 62 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 530	1 352	476	-
Resultat efter fin. poster	-575	-633	-24	-
Soliditet, %	78	78	78	-
Yttre fond	180	90	-	-
Taxeringsvärde	42 004	33 004	33 004	33 004
Bostadsyta, kvm	2 288	2 288	2 288	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	508	499	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 098	8 200	8 304	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,21	-	-
Belåningsgrad, %	21,41	21,45	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	69 840	-	-	69 840
Fond, yttre underhåll	90	-	90	180
Balanserat resultat	-114	-633	-90	-836
Årets resultat	-633	633	-575	-575
Eget kapital	69 184	0	-575	68 609

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-836
Årets resultat	-575
Totalt	-1 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90
Balanseras i ny räkning	-1 501
	-1 411

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 530	1 352
Rörelseintäkter		28	43
Summa rörelseintäkter		1 558	1 396
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-770	-731
Övriga externa kostnader	7	-99	-65
Personalkostnader	8	-60	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-964	-964
Summa rörelsekostnader		-1 892	-1 760
RÖRELSERESULTAT		-334	-364
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-41
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-240	-229
Summa finansiella poster		-240	-269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-575	-633
ÅRETS RESULTAT		-575	-633

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	86 524	87 488
Summa materiella anläggningstillgångar		86 524	87 488
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 524	87 488
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	21
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	228	76
Summa kortfristiga fordringar		239	97
Kassa och bank			
Kassa och bank		700	601
Summa kassa och bank		700	601
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		939	699
SUMMA TILLGÅNGAR		87 462	88 186

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 840	69 840
Fond för yttre underhåll		180	90
Summa bundet eget kapital		70 020	69 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-836	-114
Årets resultat		-575	-633
Summa fritt eget kapital		-1 411	-746
SUMMA EGET KAPITAL		68 609	69 184
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 625	18 658
Summa långfristiga skulder		9 625	18 658
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 903	104
Leverantörsskulder		47	114
Skatteskulder		0	8
Övriga kortfristiga skulder		26	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	252	109
Summa kortfristiga skulder		9 228	344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 462	88 186

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	601	1 298
Resultat efter finansiella poster	-575	-633
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	964	964
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	389	331
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142	25
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85	-865
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	333	-509
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	50
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	50
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-234	-238
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-234	-238
ÅRETS KASSAFLÖDE	98	-697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	700	601

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tallhöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El	159	0
El, moms	208	209
Årsavgifter, bostäder	1 162	1 142
Övriga intäkter	29	45
Summa	1 558	1 396

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	1	11
Summa	1	11

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	2
Reparationer	3	0
Övriga gemensamma utrymmen	28	29
Summa	31	31

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	368	310
Vatten	188	229
Summa	556	539

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	48
Fastighetsförsäkringar	58	42
Kabel-TV	4	4
Samfällighet	121	55
Summa	183	149

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	2	2
Extradebitering förvaltn.	8	3
Förbrukningsmaterial	8	0
Kameral förvaltning	61	40
Revisionsarvoden	17	17
Övriga externa kostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Summa	99	65

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	12	0
Styrelsearvoden	48	0
Summa	60	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	240	229
Summa	240	229

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	88 741	88 741
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 741	88 741
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 253	-289
Årets avskrivning	-964	-964
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 217	-1 253
Utgående restvärde enligt plan	86 524	87 488
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 490</i>	<i>24 490</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	38 000	29 000
Taxeringsvärde mark	4 004	4 004
Summa	42 004	33 004

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Summa	0	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltning	11	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217	76
Summa	228	76

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
Stadshypotek	2023-12-01	1,15 %	5 850	5 925
Stadshypotek	2025-12-01	1,27 %	9 750	9 875
Stadshypotek	2023-03-01	3,85 %	2 928	2 963
Summa			18 528	18 658
Varav kortfristig del			8 903	104

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräkn arvode revision	12	0
EI	118	0
Förutbetalda avgifter/hyror	107	91
Utgiftsräntor	15	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18
Summa	252	109

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 000	19 000
Summa	19 000	19 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2023 kommer elanvändningen att debiteras kvartalsvis och preliminärdebiteringen tas bort. Ingen avgiftshöjningar är planerad, men ett av våra lån förfaller i december 2023 och nytt beslut kommer att tas i slutet av året.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Kristina Risberg
Ordförande

Andreas Ljungberg
Styrelseledamot

Dana Enkussion
Styrelseledamot

Maja Ölund Jemtbring
Styrelseledamot

Per Stefan Backlund
Styrelseledamot

Kristina Birgitta Mårtens Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Lars Martin Urban Lidén
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2023 08:41

SENT BY OWNER:

Robin Andersson · 26.05.2023 13:36

DOCUMENT ID:

Bkxz3YzAS3

ENVELOPE ID:

SKM2tMCSn-Bkxz3YzAS3

DOCUMENT NAME:

Brf Tallhöjden, 769637-7303 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANA ENKUSSON danaenk74@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 13:52 26.05.2023 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/26) IP: 83.191.124.14
2. Kristina Risberg kristina.risberg@chalmers.se	Signed Authenticated	26.05.2023 15:36 26.05.2023 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/15) IP: 90.230.149.72
3. Kristina Birgitta Mårtens Lundin kristina.b.lundin@outlook.com	Signed Authenticated	26.05.2023 17:10 26.05.2023 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/30) IP: 185.215.9.151
4. PER STEFAN BACKLUND brantavagen21@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2023 08:49 27.05.2023 08:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/04/05) IP: 31.31.165.67
5. ANDREAS LJUNGBERG anljungberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 11:57 29.05.2023 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/07) IP: 82.183.39.66
6. MAJA ÖLUND JEMTBRING majaoelund@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 13:48 29.05.2023 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/16) IP: 83.226.42.130
7. Lars Martin Urban Lidén urban@p46.se	Signed Authenticated	30.05.2023 08:41 30.05.2023 08:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/07) IP: 83.68.250.34

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tallhöjden

Org.nr 769637-7303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tallhöjden för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tallhöjden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 30 maj 2023



Urban Lidén
Auktoriserad revisor