

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN

ÅRSREDOVISNING 2022



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

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

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

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

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

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

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

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

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

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

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

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

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

ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN

789200-1566

Årsredovisningen omfattar

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

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Tallkronan, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 2022-05-11:

Johan Norberg	Ordförande
Julia Karlsson	Sekreterare
Thord Bergqvist	Ledamot
Magnus Gustafsson	Ledamot

Peter Forsström	Suppleant
Roland Vigren	Suppleant

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

Revisorer

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

Valberedning

Peter Johansson	Sammankallande
Lars Persson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tallkronan 1	1961	Sundsvall

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

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

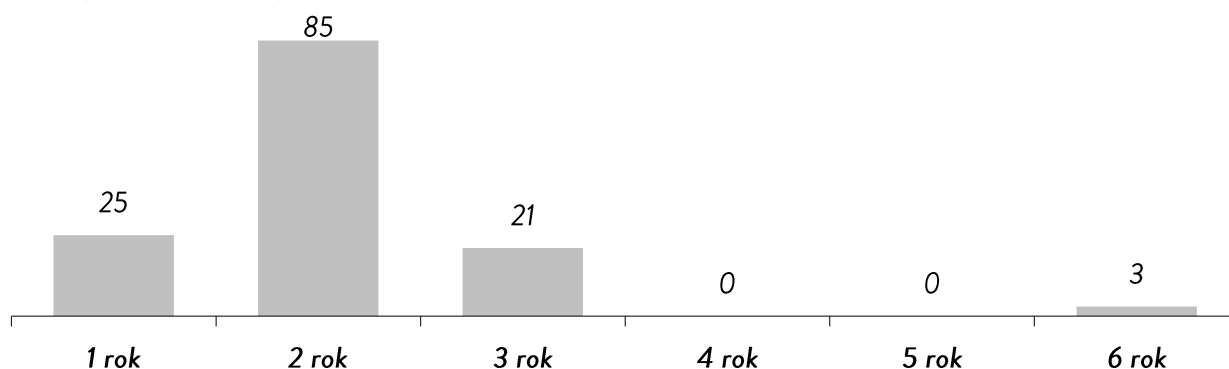
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 338 kvadratmeter, varav 7 811 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 527 kvadratmeter lokalyta.

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

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme med stöd av frånvärmeluftspumpar.

Lägenheter och lokaler

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



Gemensamma utrymmen

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

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

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

Förvaltning

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 134 st. Av dessa har 18 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st, under året har 19 st utträden skett och 23 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 155 st.

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 5%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	651	641	641	641	641
Lån/kvm totalyta	2 185	2 265	2 308	2 383	2 453
Genomsnittsränta (%)	1,46	1,40	1,59	1,69	1,86
Nettoomsättning (tkr)	5 702	5 630	5 624	5 507	5 468
Resultat efter finansiella poster (tkr)	369	611	236	496	237
Soliditet (%)	13	12	9	8	6
Kassalikviditet (%)	19	18	101	111	69

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	366 765	445 023	376 381	843 955	611 475	2 643 599
Disposition av föregående års resultat:				611 475	-611 475	0
Reservering till yttre fond			220 626	-220 626		0
Årets resultat					369 071	369 071
Belopp vid årets utgång	366 765	445 023	597 007	1 234 804	369 071	3 012 670

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 234 804
årets vinst	369 071
	1 603 875

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	262 779
extra reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-396 175
i ny räkning överföres	737 271
	1 603 875

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

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 701 895	5 629 800
Summa rörelseintäkter		5 701 895	5 629 800
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 514 541	-3 276 125
Övriga externa kostnader		-400 410	-426 213
Personalkostnader	4	-233 104	-170 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-919 512	-881 370
Summa rörelsekostnader		-5 067 567	-4 753 721
Rörelseresultat		634 328	876 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 284	-264 604
Summa finansiella poster		-265 257	-264 604
Resultat efter finansiella poster		369 071	611 475
Resultat före skatt		369 071	611 475
Årets resultat		369 071	611 475

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 727 852	21 233 345
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	18 761	29 790
Inventarier, verktyg och installationer	7	300 632	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 047 245	21 263 135
Summa anläggningstillgångar		21 047 245	21 263 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	14 014
Övriga fordringar		175 746	191 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		345 417	222 722
Summa kortfristiga fordringar		521 163	428 579
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		911 342	846 710
Summa kassa och bank		911 342	846 710
Summa omsättningstillgångar		1 317 722	1 275 289
SUMMA TILLGÅNGAR		22 479 750	22 538 424

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	366 765	366 765
Upplåtelseavgifter	445 023	445 023
Fond för yttre underhåll	597 007	376 381
Summa bundet eget kapital	1 408 795	1 188 169
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 234 804	843 955
Årets resultat	369 071	611 475
Summa fritt eget kapital	1 603 875	1 455 430
Summa eget kapital	3 012 670	2 643 599
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 9 864 512	12 854 675
Summa långfristiga skulder	9 864 512	12 854 675
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 349 663	6 032 648
Leverantörsskulder	314 002	217 879
Skatteskulder	10 850	18 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928 053	771 292
Summa kortfristiga skulder	9 602 568	7 040 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 364 967	22 538 424

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-50 år
Markanläggning	15-20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fodringar

Fodringar 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.

Nyckeltalsdefinitioner

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 083 346	5 008 222
Hyror garage och parkeringsplatser	312 712	305 783
Debiterade bredbandsavgifter	160 800	160 800
Debiterade tv-avgifter	82 008	82 008
Övriga debiterade avgifter	63 029	72 987
	5 701 895	5 629 800

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	356 640	357 605
Lokalvård	82 538	70 416
Bevaknings- och jourkostnader	37 168	43 756
Reparationer	455 034	480 708
Planerat underhåll	396 175	71 870
Elavgifter	293 246	313 954
Fjärrvärme	577 566	607 828
Vattenavgifter	374 383	392 601
Sophantering	248 879	258 531
Snöröjning/Sandning	104 497	114 697
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	256 613	238 598
Förbrukningsmaterial	7 501	15 744
Fastighetsförsäkring	104 825	98 891
Fastighetsavgift	219 476	210 926
	3 514 541	3 276 125

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	182 400	140 000
Sociala kostnader	51 530	38 519
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-826	-8 506
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	233 104	170 013

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 275 525	35 746 525
Inköp	397 895	1 529 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 673 420	37 275 525
Ingående avskrivningar	-16 042 180	-15 171 839
Årets avskrivningar	-903 388	-870 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 945 568	-16 042 180
Utgående redovisat värde	20 727 852	21 233 345
Taxeringsvärden byggnader	64 693 000	55 642 000
Taxeringsvärden mark	22 900 000	17 900 000
	87 593 000	73 542 000
Bokfört värde byggnader	20 503 852	21 009 345
Bokfört värde mark	224 000	224 000
	20 727 852	21 233 345

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 145	55 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 145	55 145
Ingående avskrivningar	-25 355	-14 326
Årets avskrivningar	-11 029	-11 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 384	-25 355
Utgående redovisat värde	18 761	29 790

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 363	147 363
Inköp	305 727	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 090	147 363
Ingående avskrivningar	-147 363	-147 363
Årets avskrivningar	-5 095	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 458	-147 363
Utgående redovisat värde	300 632	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2,36	2025-04-30	1 780 000	1 820 000
Stadshypotek AB	1,41	2023-07-30	973 180	1 008 184
Stadshypotek AB	2,27	2023-03-01	469 339	491 879
Stadshypotek AB	2,40	2023-07-30	628 975	647 075
Stadshypotek AB	0,87	2024-10-30	2 760 000	2 840 000
Stadshypotek AB	0,80	2024-06-01	740 480	768 480
Stadshypotek AB	3,85	3 mån	2 509 500	2 601 500
Stadshypotek AB	1,59	2023-03-01	505 711	528 715
Stadshypotek AB	1,04	2025-09-30	656 980	694 980
Stadshypotek AB	1,05	2024-09-30	469 824	489 824
Stadshypotek AB	1,10	2023-04-30	937 856	977 856
Stadshypotek AB	1,19	2024-10-30	438 040	458 040
Stadshypotek AB	0,81	2024-09-30	693 680	723 680
Stadshypotek AB	0,89	2025-04-30	969 508	1 009 508
Stadshypotek AB	1,35	2027-01-30	1 708 000	1 762 500
Stadshypotek AB	1,55	2023-04-30	831 102	883 102
Stadshypotek AB	3,46	3 månader	842 000	882 000
Stadshypotek AB	2,96	3 månader	300 000	300 000
			18 214 175	18 887 323
Kortfristig del av långfristig skuld			8 349 663	6 032 648
-varav amortering			674 648	668 648

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 14 840 935 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 075 000	23 075 000
	23 075 000	23 075 000

Sundsvall den 4 / 4 2023

Johan Norberg
Ordförande



Thord Bergqvist
Ledamot



Julia Karlsson
Sekreterare



Magnus Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 / 4 2023



ess2 redovisning & revision AB
Joanna Ulin

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 14 april 2023

ess2 redovisning & revision AB



Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan 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.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se