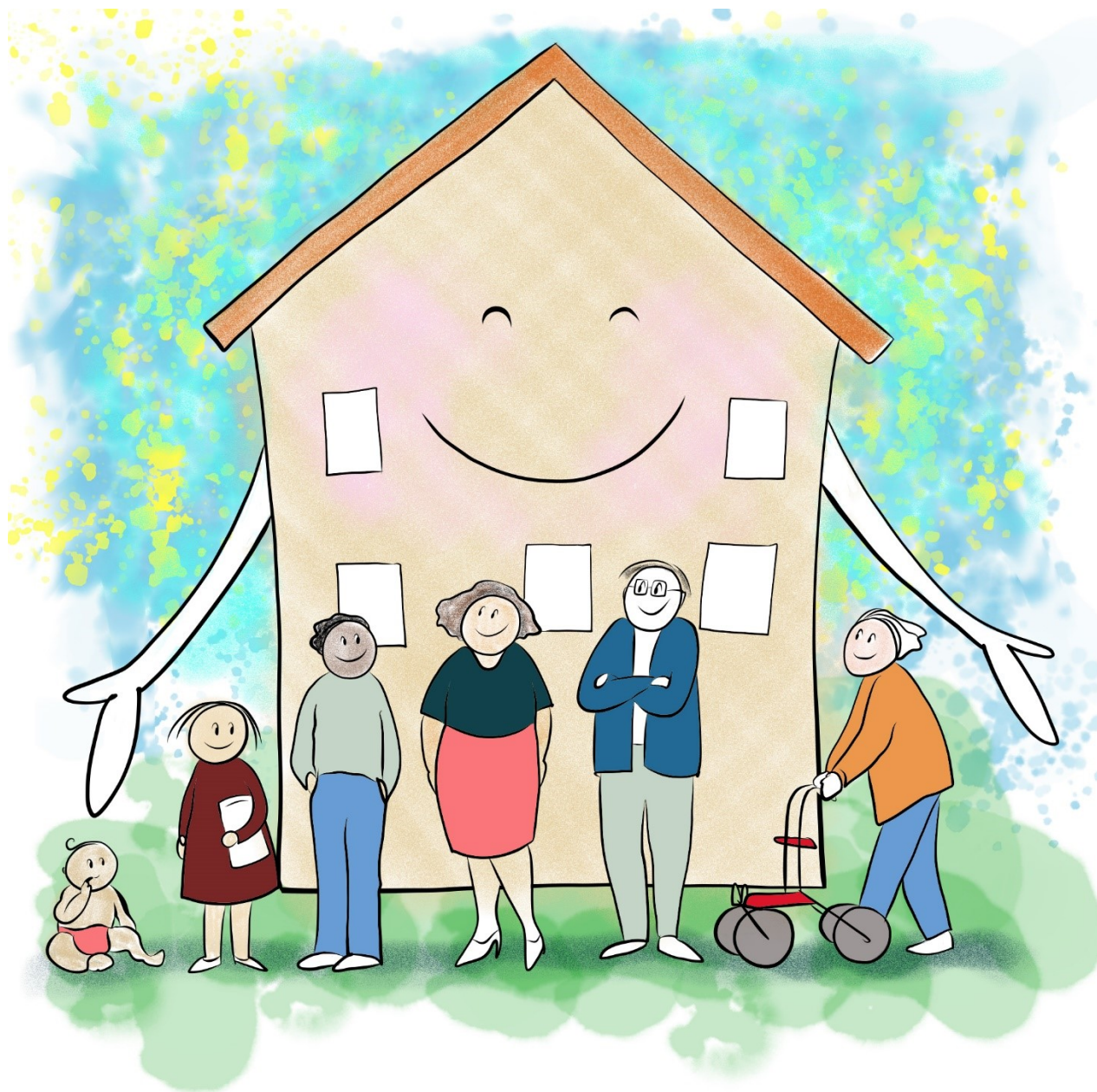


# Årsredovisning 2022

## BRF Tallkronan 1



BRF Tallkronan 1  
Org.nr 769628-8773

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	15
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>16</b>

Styrelsen för Brf Tallkronan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2022 t.o.m. den 31 december 2022, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### **Vision:**

*Barnvänligt och tryggt för barn i alla åldrar*

*Ett boende i ständig utveckling och förbättring*

*Trygg framtidssäkrad ekonomi med god balans mellan avgift, amortering och investeringar.*

*En säker och trygg boendemiljö*

*Framtidstänkande förening med fokus på miljö och vår miljöpåverkan*

*Attraktiv förening att både köpa och sälja bostad i.*

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att korrekt skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen är ägare till fastigheten Pyrolan 3 i Solna kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 102 bostadsrättslägenheter, total boarea 8 547 m<sup>2</sup>. Fastigheten är försedd med solcellsanläggning. Föreningen disponerar över 109 parkeringsplatser varav 89 i garage. Av dem har 30 st möjlighet till elbilsaddning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### **Gemensamma utrymmen**

I fastigheten finns en föreningslokal med avsikt att kunna hyras ut för övernattning till medlemmarna.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:2 tillsammans med Pyrolan 2 (Brf Blåbärsskogen) och GA:3 tillsammans med fastigheten Järva 2:23 (Pyrolan).

Gemensamhetsanläggningarna omfattar en sex meter bred asfalterad kvartersgata. Andelstalen är fastställda och är 1/2 för GA:2 och GA:3. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

### **Fastighetens underhållsbehov**

Föreningen har en underhållsplan över 30 år som togs fram för fastigheten 2019. Avsättning till yttre underhållsfond skall värderas löpande och under 2022 har avsättning gjorts med 95 kr/kvm. Större delen av avsättningen utgörs av amortering på föreningens fastighetslån och 18,5% (150 000 kr) placerades på föreningens sparkonto för underhåll.

### **Årsavgifter**

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

### **Föreningens skattemässiga status**

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### **Fastighetsavgift/fastighetskatt**

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### **Förvaltning**

#### **Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel**

Föreningen har sedan 2019-01-01 avtal med Wiab om fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och snöröjning. Stockholms Trädgård har skötsel av föreningens grönytor och rabatter.

Föreningen har även följande serviceavtal:

Sophämtning: Suez

Hissar: KONE

Besiktning av hissar: KIWA

Driftövervakning: KTC Control

Dörrautomatik: Certego

Passersystem: Säkra Sastigheter

Entrémattor: Carpeting AB

Byte av luftfilter: Folkfilter

#### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har sedan 2018-01-01 avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 300 000 (1 328 696) kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 419 880 000 kr.

Under året har 13 (20) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 1 (2) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningens ekonomi är god.

### **Väsentliga händelser under året**

Solceller har installerats på taket av föreningens båda byggnader. Anläggningen har och driftsatts under året vilket gjort att föreningen täckt en del av sitt elbehov med egenproducerad el.

Föreningens elhandelsavtal förhandlades om och elpriset har bundits på 5 år till 90,4 öre/kWh inklusive elcertifikat.

Två av föreningens fem bundna fastighetslån löpte ut under året. Efter förhandling och jämförelse av olika bankers erbjudande beslutades att låta ena lånet ha rörlig ränta och det andra bands på 2 år.

Det har hållits två städdagar där medlemmarna gjort rent runt huset och i gemensamma utrymmen. På vårens städdag arrangerades en auktion av övergivna cyklar. Det delades även ut nya ventilationsfilter ut till samtliga lägenheter.

En detaljerad projektering och upphandling för installation av säkerhetskameror har gjorts under året. Kameran systemet installeras med start i januari 2023.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180 (183).

### **Styrelse**

Föreningsstämman den 31 mars 2022 valde följande styrelsesammansättning:

Victor Bengtsson	Ledamot	Ordförande
Mattias Kwickström	Ledamot	Sekreterare, postansvarig
Henrik Hedmark	Ledamot	Fastighetsansvarig
Jessica Willén	Ledamot	Kassör
Marin Morožin	Ledamot	Kommunikation
Stavros Kalpakidis	Suppleant	Parkeringsansvarig
Mark Westphal	Suppleant	Fastighetsansvarig

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (tio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

***Revisorer***

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ordinarie

Huvudansvarig:

Marcus Petersson

***Valberedning***

Linda Kwickström

Anna Wallsby

**Förändring av likvida medel**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 982 396</b>	<b>3 056 532</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	7 228 592	7 475 714
Finansiella intäkter	3 461	534
Minskning av kortfristiga fordringar	223 720	39 364
	<b>7 455 773</b>	<b>7 515 612</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 763 682	4 250 350
Finansiella kostnader	817 802	721 670
Ökning av kortfristiga fordringar	1 221 049	0
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	1 300 000	1 357 392
Minskning av kortfristiga skulder	255 681	260 335
	<b>7 358 214</b>	<b>6 589 747</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 079 955</b>	<b>3 982 396</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>97 559</b>	<b>925 864</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultat efter finansiella poster	-271	-418	-888	215	176
Soliditet (%)	77,5	77,3	77,0	76,6	76,4
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea (kr)	47 369	47 568	47 910	48 252	48 466
Lån per kvm boarea (kr)	10 533	10 685	10 840	11 195	11 364
Nettoomsättning	7 143	7 024	6 852	6 980	7 030
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,9	0,8	0,9	1,0	0,8
Fastighetens belåningsgrad (%)	22	22	23	23	23

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 547 kvm.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 268 000	205 212 000	2 136 750	-1 396 335	-417 806	<b>317 802 609</b>
Avsättning yttre underhållsfond			811 965	-811 965		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-417 806	417 806	<b>0</b>
Årets resultat					-271 465	<b>-271 465</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 268 000</b>	<b>205 212 000</b>	<b>2 948 715</b>	<b>-2 626 106</b>	<b>-271 465</b>	<b>317 531 144</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Ansamlat resultat	-2 626 106
Årets resultat	-271 465
	<b>-2 897 571</b>

Behandlas så att

Reservering till yttre fond	811 965
Balanseras i ny räkning	-3 709 536
	<b>-2 897 571</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 143 371	7 024 403
Övriga rörelseintäkter	3	85 221	451 311
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 228 592</b>	<b>7 475 714</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 311 552	-3 756 889
Övriga externa kostnader	5	-295 741	-338 065
Personalkostnader	6	-156 389	-155 396
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-2 922 034	-2 922 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 685 716</b>	<b>-7 172 384</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>542 876</b>	<b>303 330</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 461	534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 802	-721 670
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-814 341</b>	<b>-721 136</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-271 465</b>	<b>-417 806</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-271 465</b>	<b>-417 806</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-271 465</b>	<b>-417 806</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	404 862 490	406 563 475
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>404 862 490</b>	<b>406 563 475</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>404 862 490</b>	<b>406 563 475</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 600	800
Övriga fordringar	9	333 194	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	222 316	447 121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>557 110</b>	<b>448 148</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		4 079 955	3 982 397
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 079 955</b>	<b>3 982 397</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 637 065</b>	<b>4 430 545</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>409 499 555</b>	<b>410 994 020</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		317 480 000	317 480 000
Fond för yttre underhåll		2 948 715	2 136 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>320 428 715</b>	<b>319 616 750</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 626 106	-1 396 335
Årets resultat		-271 465	-417 806
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 897 571</b>	<b>-1 814 141</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>317 531 144</b>	<b>317 802 609</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	56 035 894	53 032 525
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 035 894</b>	<b>53 032 525</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	33 989 021	38 292 390
Leverantörsskulder		384 385	922 288
Skatteskulder		156 000	148 000
Övriga skulder		0	9 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 403 111	786 893
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 932 517</b>	<b>40 158 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>409 499 555</b>	<b>410 994 020</b>

## 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 (K2).

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCBs statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Låssystem	10 år

#### Övrigt

##### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 533 836	5 536 741
Hyror parkering/garage	997 451	1 079 990
Hyror förråd	38 511	58 314
Bredbandsintäkter	269 280	269 280
Varmvattenintäkter	170 635	194 506
Elintäkter	301 022	121 056
Avgift andrahandsuthyrning	1 599	794
Öresutjämning	23	15
Uteblivna hyror	-168 985	-236 293
	<b>7 143 372</b>	<b>7 024 403</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	85 221	208 407
Erhållna statliga bidrag	0	242 904
	<b>85 221</b>	<b>451 311</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	64 144	50 324
Mattvätt/hyrmattor	37 162	35 401
Bevakning	26 669	12 315
Städning	134 630	127 261
Snöröjning	5 636	5 502
Gård	146 539	266 474
Serviceavtal	121 074	40 297
Förbrukningsmaterial	16 157	78 935
VVS	12 753	33 601
Hiss	12 728	14 169
Brand- och skalskydd	0	32 619
Övriga reparationer	112 426	53 058
Underhåll	81 949	759 076
El	1 070 934	777 201
Värme	577 196	632 922
Vatten	86 664	35 659
Sophämtning/renhållning	225 605	224 877
Fastighetsskatt	82 000	74 000
Försäkring	166 989	149 516
Kabel-TV/bredband	305 222	306 016
Avläsning mediaförbrukning	25 075	47 666
	<b>3 311 552</b>	<b>3 756 889</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tele- och datakommunikation	12 908	10 711
Revisionsarvode extern revisor	38 906	36 128
Föreningskostnader	1 459	5 797
Förvaltningsarvode	195 332	198 190
Administration	79 369	87 239
Konsultarvode	22 919	0
Justering skatt tidigare år	-55 152	0
	<b>295 741</b>	<b>338 065</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
<b>Följande ersättning har utgått</b>		
Styrelse	119 000	118 244
Sociala kostnader	37 389	37 152
	<b>156 389</b>	<b>155 396</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnad	2 922 034	2 922 034
	<b>2 922 034</b>	<b>2 922 034</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Byggnad	338 307 354	338 307 354
Mark	81 572 646	81 572 646
Till-/ombyggnationer, renoveringar	2 249 112	1 028 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>422 129 112</b>	<b>420 908 063</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 344 588	-11 422 554
Årets avskrivningar enligt plan	-2 922 034	-2 922 034
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 266 622</b>	<b>-14 344 588</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>404 862 490</b>	<b>406 563 475</b>
Taxeringsvärden byggnader	245 200 000	189 400 000
Taxeringsvärden mark	94 000 000	83 000 000
	<b>339 200 000</b>	<b>272 400 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	512	227
	<b>512</b>	<b>227</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	27 967	27 155
Övriga förutbetalda kostnader	194 349	419 966
	<b>222 316</b>	<b>447 121</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,69	2023-10-18	17 428 478	17 428 478
Nordea	0,80	2025-09-17	18 731 847	18 731 847
Nordea	4,01	2024-10-17	20 431 847	20 431 847
Nordea	2,212	2023-10-19	16 560 543	17 860 543
Nordea	0,93	2024-10-16	16 872 200	16 872 200
			<b>90 024 915</b>	<b>91 324 915</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 300 000	1 328 696

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	102 500 000	102 500 000
	<b>102 500 000</b>	<b>102 500 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	362 877	0
Ränta	323 170	115 293
Avgifter och hyror	622 168	402 600
Upplupna kostnader	94 896	269 000
	<b>1 403 111</b>	<b>786 893</b>



Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur.

Victor Bengtsson

Mattias Kwickström

Henrik Hedmark

Marin Morozin

Jessica Willén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN 1** 769682-8773 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-06 17:04:50 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: VICTOR BENGTTSSON

Datum

Victor Bengtsson

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-06 19:23:30 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESSICA WILLÉN

Datum

Jessica Willén

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-07 07:19:37 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Kvickström

Datum

Mattias Kvickström

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-06 15:12:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Henrik Hedmark

Datum

Henrik Hedmark

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-07 17:03:26 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIN MOROZIN

Datum

Marin Morozin

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-07 17:38:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallkronan 1 ,org.nr 769628-8773

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförmedlingen Tallkronan 1 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 för föreningen.

### 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 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 Bostadsrättsförmedlingen Tallkronan 1 för år 2022 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 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 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-07 17:37:14 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson  
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post