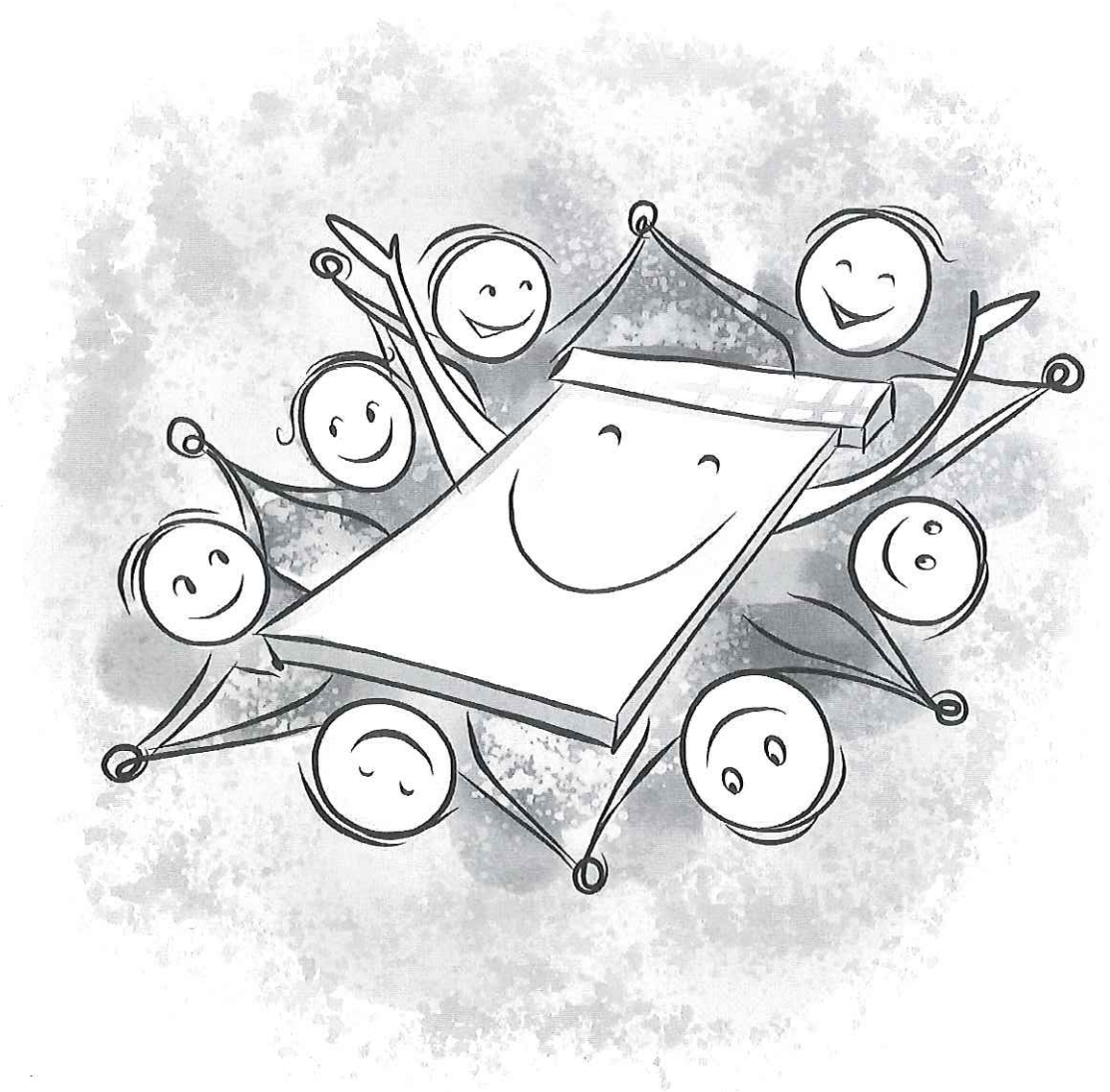


Årsredovisning 2019

BRF Tallkronan 1



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för Brf Tallkronan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2019 t.o.m. den 31 december 2019, vilket är föreningens femte 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 m². Föreningen disponerar över 109 parkeringsplatser varav 89 i garage och av dessa är 5 handikapplatser, och 5 med elbilsuttag i garage. Föreningen disponerar även över ett antal motorcykelplatser i garaget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal med avsikt att kunna hyras ut för övernattnin 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.

VB
MH
HH

Fastighetens underhållsbehov

Styrelsen har under året anlitat företaget SUSTEND för att ta fram en underhållsplan för fastigheten över 30 år. Styrelsen har därefter beslutat att öka avsättningen och denna skall värderas löpande. Avsättning har tidigare gjorts med 30 kr/ m², denna höjs till 95 kr /m².

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 2019 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (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/fastighetsskatt

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 hade fram till 2018-12-31 avtal med JM AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, taksikning, lekplatsbesiktning, hissbesiktning och källsortering. Under slutet av året gjordes ny upphandling av fastighetsskötsel och avtal har tecknats med WIAB att fr.o.m. 2019-01-01 ta hand om fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och snöröjning. Avtal har tecknats med Suez Recycling AB om hämtning av restprodukter, med KTC control AB om driftövervakning av fastigheten samt med Kiwa Inspecta AB för besiktning av hissar.

Hisservice ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

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

Handwritten signatures and initials:
MM
mm
HH
B

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 443 044 kr (2 726 005 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. 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 tjugo (nitton) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningens ekonomi är god.

Väsentliga händelser under året

Under 2018 tecknades ett uthyrningsavtal med företaget Hi3G Access där Hi3G Access har monterat mobilantennor på fastighetens tak över trapphus 4 vilka monterats under 2019.

Wiab är ny fastighetsskötare från 2019-01-01. De tar hand om fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och snöröjning.

Vi har haft två välbesökta städdagar där vi gemensamt städade och gjort rent runt huset. På vårens städdag delades nya filter ut till samtliga lägenheter. På höstens städdag avslutade vi med gårdsfest med grillning vilket vi upplevde som mycket uppskattat. Vi har även anordnat en välbesökt glöggkväll på gården under december.

Under året har passersystemet till fastigheten bytts ut, det gäller även fjärrkontrollerna till garageporten. Det är nu också ett integrerat bokningssystem till föreningslokalen.

Staket mellan innergård och grusvägen mot skogen har uppförts.

I december tecknades nytt avtal för 2020 gällande trädgårdsskötsel med Stockholms trädgårdsmästare. Samtidigt avslutades den tidigare trädgårdsaktören Gröna Gatan.

Under året har även många anmärkningar från garantibesiktningen åtgärdats, både i lägenheter och allmänna utrymmen.

Föreningens lån har även setts över och 3 av 5 lån har lagts om.

Föreningslokalen har hyrts ut till medlemmar och uthyrningsgraden har varit 54,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 180 (175).

Handwritten signatures and initials:
MW
MK
HH
LB

Styrelse

Föreningsstämman den 28 mars 2019 valde följande styrelsesammansättning:

Maria Öbrink	Ledamot	Ordförande
Mattias Kwickström	Ledamot	vice ordförande
Henrik Hedmark	Ledamot	Fastighetsansvarig
Victor Bengtsson	Ledamot	Kassör
Mark Westphal	Ledamot	Sekreterare
Malin Mauritsen	Suppleant	
Stavros Kalpakidis	Suppleant	

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie

Huvudansvarig: Marcus Petersson

Valberedning

Erika Iwar

Ronas Lindh

Jan Johansson

Handwritten signatures and initials:
MMA
HH
BB

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början(*ev)	2885643	2873546
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7087813	7052638
Finansiella intäkter	211	118
Minskning av kortfristiga fordringar		43216
Ökning av kortfristiga skulder	408896	
	7496920	7095972
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3122260	3288300
Finansiella kostnader	888201	768950
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1028063	
Ökning av kortfristiga fordringar	349945	
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	1443044	2726005
Minskning av kortfristiga skulder		300620
	6831063	7083875
Likvida medel vid årets slut(*ev)	3551500	2885643
Årets förändring av likvida medel	-665857	-12097

(*ev) Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar (klientmedelskonto) 2018.



HH
LB

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster	215	176	1 139	97
Soliditet (%)	76,6	76,4	75,9	74,5
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	48 252	48 466	48 796	49 126
Lån per m2 boarea kr	11 195	11 364	11 700	11 993
Nettoomsättning	6 980	7 030	6 912	1 128
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,95	0,78	0,75	0,74
Fastighetens belåningsgrad (%)	22,6	23	24	24

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 268 000	205 212 000	299 145	937 606	176 279	318 893 030
Avsättning yttre underhållsfond			213 675	-213 675		0
Disposition av föregående års resultat:				176 279	-176 279	0
Årets resultat					215 499	215 499
Belopp vid årets utgång	112 268 000	205 212 000	512 820	900 210	215 499	319 108 529

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	900 210
Årets resultat	215 499
	1 115 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	811 965
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	303 744
	1 115 709

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

Handwritten signatures and initials:
 HH
 KB

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 980 824	6 979 492
Övriga rörelseintäkter	3	106 989	73 147
Summa rörelseintäkter		7 087 813	7 052 639
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 537 049	-2 397 086
Övriga externa kostnader	5	-435 717	-783 450
Personalkostnader	6	-149 494	-107 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-2 862 064	-2 819 228
Summa rörelsekostnader		-5 984 324	-6 107 528
Rörelseresultat		1 103 489	945 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-888 201	-768 950
Summa finansiella poster		-887 990	-768 832
Resultat efter finansiella poster		215 499	176 279
Resultat före skatt		215 499	176 279
Årets resultat		215 499	176 279

M
HH
B

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	412 407 543	414 241 544
Summa materiella anläggningstillgångar		412 407 543	414 241 544
Summa anläggningstillgångar		412 407 543	414 241 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 113	4 602
Övriga fordringar	9	362	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	428 842	76 858
Summa kortfristiga fordringar		431 317	81 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 551 500	2 885 643
Summa kassa och bank		3 551 500	2 885 643
Summa omsättningstillgångar		3 982 817	2 967 465
SUMMA TILLGÅNGAR		416 390 360	417 209 009

MW
mu
HH
CB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		317 480 000	317 480 000
Fond för yttre underhåll		512 820	299 145
Summa bundet eget kapital		317 992 820	317 779 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		900 210	937 606
Årets resultat		215 499	176 279
Summa fritt eget kapital		1 115 709	1 113 885
Summa eget kapital		319 108 529	318 893 030
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	93 339 263	94 782 307
Summa långfristiga skulder		93 339 263	94 782 307
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 343 044	2 343 044
Leverantörsskulder		705 060	418 952
Skatteskulder		74 000	0
Övriga skulder		26 339	5 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	794 125	766 185
Summa kortfristiga skulder		3 942 568	3 533 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		416 390 360	417 209 009



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

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

	2019	2018
Årsavgifter	5 533 536	5 533 536
Hyror parkering/garage	1 193 109	1 192 288
Hyror förråd	64 182	31 763
Bredbandsintäkter	269 280	269 280
Varmvattenintäkter	207 193	213 669
Avgift andrahandsuthyrning	8 924	379
Öresutjämning	3	-2
Uteblivna hyror	-295 403	-261 422
	6 980 824	6 979 491

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	106 989	73 147
	106 989	73 147

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	48 744	0
Fastighetsskötsel beställningar	1 538	0
Mattvätt/hyrmattor	32 417	32 344
Bevakning	17 688	0
Städning	124 974	0
Snöröjning	46 831	0
Gård	148 828	28 412
Serviceavtal	35 181	33 934
Förbrukningsmaterial	60 975	69 829
VVS	13 868	26 032
Hiss	14 078	4 791
Övriga reparationer	62 705	131 828
Underhåll	264 652	397 500
El	426 936	444 721
Värme	492 825	548 394
Vatten	155 186	194 661
Sophämtning/renhållning	161 773	104 932
Fastighetsskatt	74 000	0
Försäkring	65 703	64 100
Samfällighetsavgift	0	45 669
Kabel-TV/bredband	288 147	269 936
	2 537 049	2 397 083

MG
MM
HH *LB*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Tele- och datakommunikation	11 893	5 883
Revisionsarvode extern revisor	30 000	8 750
Föreningskostnader	15 646	27 978
Förvaltningsarvode	275 560	646 910
Administration	102 618	93 928
	435 717	783 449

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättning har utgått		
Styrelse	113 754	82 000
Sociala kostnader	35 740	25 764
	149 494	107 764

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnad	2 862 064	2 819 228
	2 862 064	2 819 228

Handwritten signatures and initials:
MH
HH
LB

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	338 307 354	338 307 354
Mark	81 572 646	81 572 646
Inköp	1 028 063	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 908 063	419 880 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 638 456	-2 819 228
Årets avskrivningar enligt plan	-2 862 064	-2 819 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 500 520	-5 638 456
Utgående redovisat värde	412 407 543	414 241 544
Taxeringsvärden byggnader	189 400 000	149 000 000
Taxeringsvärden mark	83 000 000	61 000 000
	272 400 000	210 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	362	362
	362	362

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplutna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	10 995	10 727
Övriga förutbetalda kostnader	417 847	66 131
	428 842	76 858

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,690	2023-10-18	17 428 478	18 028 478
Nordea	0,970	2020-10-15	20 460 543	20 474 891
Nordea	1,220	2021-10-15	20 460 543	20 474 891
Nordea	0,630	2022-10-19	20 460 543	20 474 891
Nordea	0,930	2024-10-16	16 872 200	17 672 200
Kortfristig del lånfristig skuld			-2 343 044	-2 343 044
			93 339 263	94 782 307

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	102 500 000 102 500 000	102 500 000 102 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	140 641	107 331
Avgifter och hyror	543 357	543 295
Upplupna kostnader	110 128	115 560
	794 126	766 186

MM
mm
HH
B

Stockholm 2020-03-04



Mattias Kwickström



Maria Öbrink



Victor Bengtsson



Henrik Hedmark



Mark Westphal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TALLKRONAN 1 för år 2019.

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 2019 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. 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 Bostadsrättsföreningen TALLKRONAN 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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 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 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 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 6 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marcus Petersson'.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor