

# Årsredovisning 2021

## BRF Tallkronan 1



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	14
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>17</b>

Styrelsen för Brf Tallkronan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2021 t.o.m. den 31 december 2021, 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>. Föreningen disponerar över 109 parkeringsplatser varav 89 i garage. Av dem har 30 st möjlighet till elbilsladdning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### **Gemensamma utrymmen**

I fastigheten finns en föreningslokal med avsikt att kunna hyras ut för övernattnig 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 2021 har avsättning har gjorts med 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 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Under året sänktes hyresavgiften för parkeringsplats i garaget med 150 kr per månad. Samtidigt ändrades kostnadsmodellen för elbilsladdning från ett fast månadspris på 250 kr per månad till 50 kr per månad samt 1 kr/kWh exklusive moms för förbrukad el.

### **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 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 Fastigheter

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 1 328 696 (3 028 696) kronor 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 20 (16) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 2 (1) lägenheter upplåtits i andrahand.

Föreningens ekonomi är god.

### **Väsentliga händelser under året**

Under våren gick föreningen över till en IMD lösning för el, dvs ett gemensamt el abonnemang för fastigheten i syfte att sänka de boendes elkostnad. Lokala elmätare till varje lägenhet är bytta och de boende kan följa sin elproduktion via en app. De boendes elförbrukning debiteras nu via månadsavgiften.

Föreningen har köpt in fler trädgårdsmöbler till gården: tre bänkar och två bord som nu står vid söderväggen på gårdshuset. Föreningens grovförråd har organiserats med hyllor och upphängning för trädgårds- och städredskap. Vi har haft två välbesökta städdagar där vi gemensamt städat och gjort rent runt huset, i trapphus, källar- och vindsutrymmen. På vårens städdag delades nya filter ut till samtliga lägenheter. Under sommaren gjordes en cykelmärkning och rensning av övergivna cyklar i cykelförråden.

I mars beslutades att förlänga avtalet för service av hissar med KONE på 3 år, incitamentsavtal, där utryckningar och reparationer upp till ett belopp på 5 000 kr per tillfälle ingår. Detta gör våra underhållskostnader mer förutsägbara.

En genomgång av brandskyddet i fastigheten har gjorts med hjälp av en brandkonsult. Flera brandsläckare har satts upp i garaget och i slussarna ut till trapphusen.

Föreningens har omförhandlat och förlängt abonnemang hos Telia för TV och bredband. Det har uppgraderats till 500/500 Mb med samma kanalpaket. De boende har också fått nya TV-boxar och routrar.

Under året har projektering av solcellsanläggning gjorts i syfte att producera förnyelsebar el och sänka föreningens elkostnader. Ansökan om bygglov har gjorts och förutsatt att bygglovet beviljas så kommer solcellsanläggningen monteras under våren 2022.

Belysningsarmaturerna i trapphusen byttes ut i december för att bli mer hållbara. Lamporna styrs nu av rörelsedetektorer och lyser alltid med 10% styrka tills dess att rörelse detekteras eller en lampknapp används.

Föreningen lån har setts över och 2 av 5 lån har lagts om vilket resulterade i en sänkt räntekostnad med ca 130 000 kr per år.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183 (175).

### **Styrelse**

Föreningsstämman den 31 mars 2021 valde följande styrelsesammansättning:

Malin Mauritsen	Ledamot	Ordförande
Mattias Kwickström	Ledamot	Sekreterare
Henrik Hedmark	Ledamot	Fastighetsansvarig
Victor Bengtsson	Ledamot	Kassör
Mattias Hamstedt	Ledamot	Kommunikatör
Stavros Kalpakidis	Suppleant	Parkeringsansvarig
Jessica Willén	Suppleant	Vice fastighetsansvarig

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig:	Marcus Petersson

### **Valberedning**

Mark Westphal  
Linda Kwickström  
Anna Wallsby

**Förändring av likvida medel**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 056 532</b>	<b>3 551 500</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	7 475 714	6 934 467
Finansiella intäkter	534	170
Minskning av kortfristiga fordringar	39 364	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 405 349
	<b>7 515 612</b>	<b>44 339 986</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 250 350	4 076 133
Finansiella kostnader	721 670	824 584
Ökning av kortfristiga fordringar	0	56 195
Minskning av långfristiga skulder/Amorteringar	1 357 392	39 878 042
Minskning av kortfristiga skulder	260 335	0
	<b>6 589 747</b>	<b>44 834 954</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 982 396</b>	<b>3 056 532</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>925 864</b>	<b>-494 698</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultat efter finansiella poster	-418	-888	215	176	1 139
Soliditet (%)	77,3	77,0	76,6	76,4	75,9
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea (kr)	47 568	47 910	48 252	48 466	48 796
Lån per kvm boarea (kr)	10 685	10 840	11 195	11 364	11 700
Nettoomsättning	7 024	6 852	6 980	7 030	6 912
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,8	0,9	1,0	0,8	0,8
Fastighetens belåningsgrad (%)	22	23	23	23	24

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 547 kvm.

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 268 000	205 212 000	1 324 785	303 744	-888 114	<b>318 220 415</b>
Avsättning yttre underhållsfond			811 965	-811 965		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-888 114	888 114	<b>0</b>
Årets resultat					-417 806	<b>-417 806</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 268 000</b>	<b>205 212 000</b>	<b>2 136 750</b>	<b>-1 396 335</b>	<b>-417 806</b>	<b>317 802 609</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlat resultat	-1 396 335
Årets resultat	-417 806
	<b>-1 814 141</b>

Behandlas så att

Reservering till yttre fond	811 965
Balanseras i ny räkning	-2 626 106
	<b>-1 814 141</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 024 403	6 851 509
Övriga rörelseintäkter	3	451 311	82 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 475 714</b>	<b>6 934 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 756 889	-3 619 072
Övriga externa kostnader	5	-338 065	-304 287
Personalkostnader	6	-155 396	-152 774
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-2 922 034	-2 922 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 172 384</b>	<b>-6 998 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>303 330</b>	<b>-63 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		534	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 670	-824 584
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-721 136</b>	<b>-824 414</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-417 806</b>	<b>-888 114</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-417 806</b>	<b>-888 114</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-417 806</b>	<b>-888 114</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	406 563 475	409 485 509
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>406 563 475</b>	<b>409 485 509</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>406 563 475</b>	<b>409 485 509</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		800	400
Övriga fordringar	9	227	3 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	447 121	483 397
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>448 148</b>	<b>487 512</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		3 982 397	3 056 532
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 982 397</b>	<b>3 056 532</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 430 545</b>	<b>3 544 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>410 994 020</b>	<b>413 029 553</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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		2 136 750	1 324 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>319 616 750</b>	<b>318 804 785</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 396 335	303 743
Årets resultat		-417 806	-888 114
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 814 141</b>	<b>-584 371</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>317 802 609</b>	<b>318 220 414</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	51 703 829	52 161 221
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 703 829</b>	<b>52 161 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	39 621 086	40 492 390
Leverantörsskulder		922 288	1 185 842
Skatteskulder		148 000	148 000
Övriga skulder		9 315	23 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	786 893	798 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 487 582</b>	<b>42 647 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>410 994 020</b>	<b>413 029 553</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

	2021	2020
Årsavgifter	5 536 741	5 533 536
Hyror parkering/garage	1 079 990	1 198 939
Hyror förråd	58 314	65 800
Bredbandsintäkter	269 280	269 280
Varmvattenintäkter	194 506	108 031
Elintäkter	121 056	0
Avgift andrahandsuthyrning	794	4 334
Öresutjämning	15	27
Uteblivna hyror	-236 293	-328 437
	<b>7 024 403</b>	<b>6 851 510</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga intäkter	208 407	82 958
Erhållna statliga bidrag	242 904	0
	<b>451 311</b>	<b>82 958</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	50 324	49 488
Mattvätt/hyrmattor	35 401	33 109
Bevakning	12 315	12 116
Städning	127 261	132 572
Snöröjning	5 502	20 889
Gård	266 474	329 901
Serviceavtal	40 297	39 765
Förbrukningsmaterial	78 935	44 824
VVS	33 601	97 350
Hiss	14 169	7 751
Brand- och skalskydd	32 619	0
Övriga reparationer	100 724	102 939
Underhåll	759 076	1 132 602
El	777 201	473 966
Värme	632 922	337 780
Vatten	35 659	159 260
Sophämtning/renhållning	224 877	192 416
Fastighetsskatt	74 000	74 000
Försäkring	149 516	79 713
Kabel-TV/bredband	306 016	298 631
	<b>3 756 889</b>	<b>3 619 072</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tele- och datakommunikation	10 711	12 304
Revisionsarvode extern revisor	36 128	29 669
Föreningskostnader	5 797	17 799
Förvaltningsarvode	198 190	172 546
Administration	87 239	71 969
	<b>338 065</b>	<b>304 287</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
<b>Följande ersättning har utgått</b>		
Styrelse	118 244	116 249
Sociala kostnader	37 152	36 525
	<b>155 396</b>	<b>152 774</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnad	2 922 034	2 922 034
	<b>2 922 034</b>	<b>2 922 034</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	338 307 354	338 307 354
Mark	81 572 646	81 572 646
Inköp	1 028 063	1 028 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>420 908 063</b>	<b>420 908 063</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 422 554	-8 500 520
Årets avskrivningar enligt plan	-2 922 034	-2 922 034
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 344 588</b>	<b>-11 422 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>406 563 475</b>	<b>409 485 509</b>
Taxeringsvärden byggnader	189 400 000	189 400 000
Taxeringsvärden mark	83 000 000	83 000 000
	<b>272 400 000</b>	<b>272 400 000</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	227	3 715
	<b>227</b>	<b>3 715</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkring	27 155	13 744
Övriga förutbetalda kostnader	419 966	469 653
	<b>447 121</b>	<b>483 397</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Nordea	0,69	2023-10-18	17 428 478	17 428 478
Nordea	0,80	2025-09-07	18 731 847	18 746 195
Nordea	0,28	2022-10-17	20 431 847	20 446 195
Nordea	0,63	2022-10-19	17 860 543	19 160 543
Nordea	0,93	2024-10-16	16 872 200	16 872 200
			<b>91 324 915</b>	<b>92 653 611</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 328 696	1 300 000

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**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	115 293	128 688
Avgifter och hyror	402 600	563 252
Upplupna kostnader	269 000	106 737
	<b>786 893</b>	<b>798 677</b>

Stockholm - Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Malin Mauritsen

Mattias Kwickström

Victor Bengtsson

Henrik Hedmark

Mattias Hamnstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN 1** 769682-8773 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-03-08 19:57:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN MAURITSEN

Datum

Malin Mauritsen

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN 1** 769682-8773 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-03-08 20:13:45 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: VICTOR BENGTSSON

Datum

Victor Bengtsson

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN 1** 769682-8773 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-03-08 19:18:35 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Henrik Hedmark

Datum

Henrik Hedmark

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN 1** 769682-8773 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-03-09 08:23:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Kvickström

Datum

Mattias Kvickström

Leveranskanal: E-post

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN 1** 769682-8773 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-03-07 13:24:29 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS HAMSTEDT

Datum

Mattias Hamstedt

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-03-09 09:35:53 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson  
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

Granskare

Dana Gnina

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 Bostadsrättsföreningen Tallkronan 1 för år 2021.

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 2021 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 Bostadsrättsföreningen Tallkronan 1 för år 2021 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***

***2022-03-09 09:37:02 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson  
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

**Granskare**

Dana Gnina

Leveranskanal: E-post