

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN

ÅRSREDOVISNING 2019



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 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN
789200-1566

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 13	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Tallkronan, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-05-07:

Hans-Olov Bäcklund	Ordförande
Johan Skoglund	Sekreterare
Thord Bergqvist	Ledamot
Pontus Lindström	Ledamot

Anita Hellgren	Suppleant
Annika Keijser	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 2019-05-07.

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.

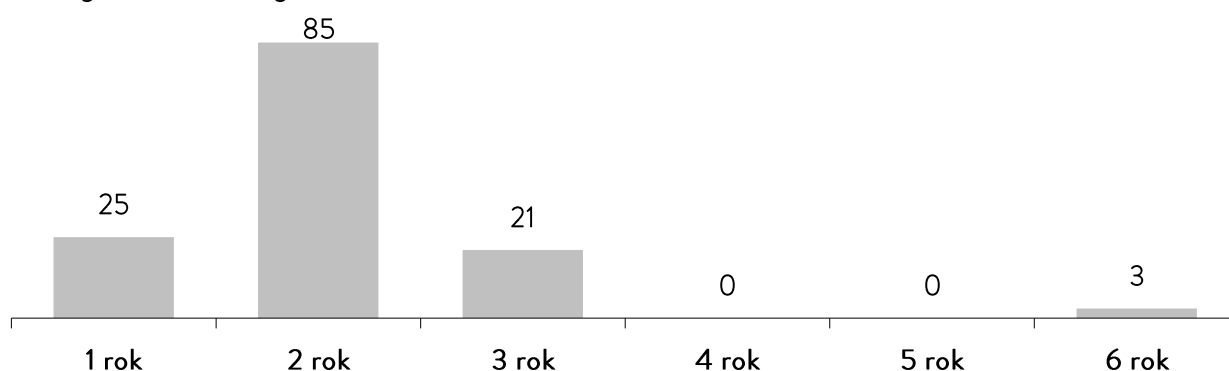
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 338 kvadratmeter, varav 7 811 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 527 kvadratmeter lokalyta.

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
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	ComHem
Parkeringsbolag	Drakstaden Parkering

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 134 st. Av dessa har 21 st överlåtit under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st, under året har 30 st utträden skett och 27 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 150 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	641	641	635	625	616
Lån/kvm totalyta	2 383	2 453	2 521	2 103	2 157
Genomsnittsränta (%)	1,69	1,86	2,29	2,59	3,62
Nettoomsättning (tkr)	5 507	5 468	5 388	5 329	5 240
Resultat efter finansiella poster (tkr)	496	237	-403	-216	640
Soliditet (%)	8	6	5	7	8
Kassalikviditet (%)	111	69	53	57	182

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	251 438	7	236 899	1 300 132
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				236 899	-236 899	0
Reservering till yttre fond			442 000	-442 000		0
anspråktagande yttre fond			-206 000	206 000		0
Årets resultat					496 130	496 130
Belopp vid årets utgång	366 765	445 023	487 438	906	496 130	1 796 262

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	906
årets vinst	496 130
	497 036
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	220 626
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-552 309
i ny räkning överföres	828 719
	497 036

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2019	2018
Nettoomsättning	2	5 506 616	5 468 133
Summa rörelseintäkter		5 506 616	5 468 133
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 252 157	-3 458 380
Övriga externa kostnader		-432 357	-394 542
Personalkostnader	4	-171 502	-173 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 720	-819 421
Summa rörelsekostnader		-4 678 736	-4 846 172
Rörelseresultat		827 880	621 961
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 750	-385 062
Summa finansiella poster		-331 750	-385 062
Resultat efter finansiella poster		496 130	236 899
Resultat före skatt		496 130	236 899
Årets resultat		496 130	236 899

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 817 775	21 637 197
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	51 848	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 869 623	21 637 197
Summa anläggningstillgångar		20 869 623	21 637 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 000
Övriga fordringar		25 760	7 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		309 587	148 382
Summa kortfristiga fordringar		335 347	157 133
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 481 248	884 836
Summa kassa och bank		1 481 248	884 836
Summa omsättningstillgångar		1 816 595	1 041 969
SUMMA TILLGÅNGAR		22 686 218	22 679 166

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	366 765	366 765
Upplåtelseavgifter	445 023	445 023
Fond för yttre underhåll	487 438	251 438
Summa bundet eget kapital	1 299 226	1 063 226
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	906	7
Årets resultat	496 130	236 899
Summa fritt eget kapital	497 036	236 906
Summa eget kapital	1 796 262	1 300 132
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 19 246 253	19 877 201
Summa långfristiga skulder	19 246 253	19 877 201
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	621 744	595 208
Leverantörsskulder	267 526	268 936
Skatteskulder	18 526	6 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	735 907	631 474
Summa kortfristiga skulder	1 643 703	1 501 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 686 218	22 679 166

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

Matriella 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.

Fordringar

Fordringar 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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 008 222	5 007 829
Hyror garage och parkeringsplatser	300 078	308 011
Debiterade bredbandsavgifter	53 600	0
Debiterade tv-avgifter	82 008	82 006
Övriga debiterade avgifter	62 708	70 287
	5 506 616	5 468 133

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	350 000	432 350
Lokalvård	91 423	0
Bevaknings- och jourkostnader	4 950	0
Reparationer	235 896	299 152
Planerat underhåll	552 309	663 894
Elavgifter	409 118	248 736
Fjärrvärme	601 989	776 870
Vattenavgifter	319 974	308 113
Sophantering	137 356	115 332
Snöröjning/Sandning	101 703	257 239
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	138 918	90 271
Förbrukningsmaterial	23 633	13 815
Fastighetsförsäkring	84 949	72 687
Fastighetsavgift	199 938	179 920
	3 252 156	3 458 379

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	134 000	134 000
Sociala kostnader	37 302	39 829
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	0
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	171 502	173 829

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 152 876	34 000 021
Inköp	0	1 152 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 152 876	35 152 876
Ingående avskrivningar	-13 515 678	-12 696 257
Årets avskrivningar	-819 423	-819 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 335 101	-13 515 678
Utgående redovisat värde	20 817 775	21 637 198
Taxeringsvärden byggnader	55 642 000	42 592 000
Taxeringsvärden mark	17 900 000	14 320 000
	73 542 000	56 912 000
Bokfört värde byggnader	20 593 775	21 413 198
Bokfört värde mark	224 000	224 000
	20 817 775	21 637 198

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	55 145	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 145	0
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-3 297	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 297	0
Utgående redovisat värde	51 848	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	2,36	2025-04-30	1 900 000	1 940 000
Stadshypotek AB	1,41	2023-07-30	1 078 192	1 113 196
Stadshypotek AB	2,27	2023-03-01	536 959	559 499
Stadshypotek AB	2,40	2023-07-30	683 275	701 375
Stadshypotek AB	1,60	2020-10-30	2 980 000	3 040 000
Stadshypotek AB	1,68	2021-06-01	811 826	831 390
Stadshypotek AB	1,37	2022-09-01	2 785 500	2 877 500
Stadshypotek AB	1,59	2023-03-01	574 723	597 727
Stadshypotek AB	1,16	2021-09-30	767 480	803 480
Stadshypotek AB	1,05	2024-09-30	529 824	546 284
Stadshypotek AB	1,10	2023-04-30	1 057 856	1 089 832
Stadshypotek AB	1,19	2024-10-30	498 040	512 272
Stadshypotek AB	1,46	2020-09-30	775 212	796 744
Stadshypotek AB	1,74	2021-04-30	1 077 508	1 109 508
Stadshypotek AB	1,63	2022-01-30	1 862 500	1 912 500
Stadshypotek AB	1,55	2023-04-30	987 102	1 039 102
Stadshypotek AB	1,20	3 månader	962 000	1 002 000
			19 867 997	20 472 409
Kortfristig del av långfristig skuld			621 744	595 208

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 16 579 277 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 075 000	23 075 000
	<hr/> 23 075 000	<hr/> 23 075 000

Sundsvall den 24 / 3 2020




Hans-Olov Bäcklund
Ordförande



Johan Skoglund
Sekreterare



Thord Bergqvist
Ledamot



Pontus Lindström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 / 3 2020

ESS2 redovisning o/ revision AB



Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

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 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 8 § lagen om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 8 a § lagen om ekonomiska föreningar.

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 Brf Tallkronan för år 2019 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 revisionssed 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.

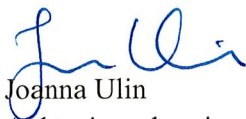
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

SUNDSVALL den 31 mars 2020

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 arvas 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 Heffners Allé 45

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se