

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Tallbyn*

769634-8643

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallbyn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2019-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-30 hos Bolagsverket.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kristianstad. Föreningens adress är Libbstickevägen 2-30 och 32-34.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Gråbon 1 och Lakritsroten 1 i Kristianstad kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

Byggnadernas totalyta är enligt den ekonomiska planen 4 553 m<sup>2</sup>, varav 1 913 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 17 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Josefin Einarsson Ordförande

Malin Dardecker Leijdekkers Vice ordförande

Andre Möller Ordinarie ledamot

Agneta Persson Ordinarie ledamot

Ulf Nilsson Ordinarie ledamot

Johanna Lindberg Sekreterare

Björn Östnäs Suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Daniella Wallin och Sofi Manning

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 17 varav 11 var på plats.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av NCC/Garanti och Axcell fastighetspartner.

#### Ekonomi

Två av lånen löper ut våren 2024.

#### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året höjts med 12% i januari 2023 och föreningen har en beslutad höjning 2024 med 5,8% från 1 mars.

#### MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 17

Överlåtelse under året: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	1 051	933
Resultat efter finansiella poster	-140	-132
Soliditet %	60	60
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	549	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 650	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 650	
Sparande (kr) per kvadratmeter	249	
Räntekänslighet %	23,04	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	31	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	

\*Beräknade på lån efter omläggning till föreningslån 2020-01-31.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 913 m<sup>2</sup> bostäder.

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, dock är föreningens kassaflöde positivt. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden så har föreningen höjt årsavgifterna med 12% från och med 2023-01-01. Och ytterligare höjning i mars 2024 med 5,8%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlemsins- atser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	37 215 000	196 230	-534 429	-131 924
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		95 626	-131 924	131 924
Förändring av underhållsfond			-95 626	
Årets resultat				-139 902
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 215 000</b>	<b>291 856</b>	<b>-761 979</b>	<b>-139 902</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-761 979
Årets resultat	-139 902
<i>Summa</i>	<i>-901 881</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	95 626
Balanseras i ny räkning	-997 507
<i>Summa</i>	<i>-901 881</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 051 246	932 510
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 051 246</b>	<b>932 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-95 385	-89 595
Övriga externa kostnader	4	-37 716	-56 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-616 449	-616 449
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-749 550</b>	<b>-762 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>301 696</b>	<b>169 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 608	-301 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 598</b>	<b>-301 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-139 902</b>	<b>-131 924</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-139 902</b>	<b>-131 924</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-139 902</b>	<b>-131 924</b>

# BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

59 611 704

60 228 153

Summa materiella anläggningstillgångar

59 611 704

60 228 153

**Summa anläggningstillgångar**

**59 611 704**

**60 228 153**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

15 444

4 596

Övriga fordringar

7

831

–

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

35 942

25 939

Summa kortfristiga fordringar

52 217

30 535

#### Kassa och bank

Kassa och bank

1 259 821

983 359

Summa kassa och bank

1 259 821

983 359

**Summa omsättningstillgångar**

**1 312 038**

**1 013 894**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**60 923 742**

**61 242 047**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 215 000	37 215 000
Underhållsfond	291 856	196 230
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>37 506 856</i>	<i>37 411 230</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-761 979	-534 429
Årets resultat	-139 902	-131 924
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-901 881</i>	<i>-666 353</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>36 604 975</b>	<b>36 744 877</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10 11 893 170	18 107 243
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 893 170</b>	<b>18 107 243</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 305 378	6 276 233
Leverantörsskulder	8 282	9 279
Aktuella skatteskulder	560	604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 111 377	103 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 425 597</b>	<b>6 389 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 923 742</b>	<b>61 242 047</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

## Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	301 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	616 449
Erhållen ränta	10
Erlagd ränta	-441 607
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>476 548</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-21 726
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	6 569

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 461 391**

## Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-184 928
-------------------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -184 928**

**Årets kassaflöde 276 463**

**Likvida medel vid årets början 983 359**

**Likvida medel vid årets slut 1 259 822**



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme och grund 0,5% 200 år

Tak och fasad 2,0% 50 år

Fönster och dörrar 3,33% 30 år

Värmepumpar/undercentraler 5% 20 år

Installationer 2,0% 50 år

Vitvaror 6,66% 15 år

Våtrum 2,0% 50 år

Kök 3,33% 30 år

Övrigt 2,0% 50 år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har gjorts i enlighet med föreningens stadgar samt föreningens ekonomiska plan.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkte

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	1 050 121	928 416
	Övriga intäkter	1 125	4 094
	<b>Summa</b>	<b>1 051 246</b>	<b>932 510</b>

Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsförsäkring	28 627	27 466
	Fastighetsavgift/skatt	7 880	7 880
	Taxebundna kostnader	58 878	54 250
		<b>95 385</b>	<b>89 596</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förvaltningsavtal	18 504	37 265
	Revisionsarvode	13 125	11 375
	Övriga kostnader	6 087	7 861
		<b>37 716</b>	<b>56 501</b>

Not 5	Av-och nedskrivningar av materiella tillgångar	2023	2022
	Avskrivningar byggnad	616 449	616 449
		<b>616 449</b>	<b>616 449</b>

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	59 016 133	59 016 133
	Utgående anskaffningsvärden	59 016 133	59 016 133
	Ingående avskrivningar	-1 849 347	-1 232 898
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-616 449	-616 449
	Utgående avskrivningar	-2 465 796	-1 849 347
	<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>56 550 337</b>	<b>57 166 786</b>
	Bokfört värde mark	3 061 367	3 061 367
	Bokfört värde byggnader och mark	59 611 704	60 228 153
	Taxeringsvärde 2023		
	Byggnad - bostäder 0		
	Mark - bostäder 788 000		
	Taxeringsvärde totalt 788 000		

Not 7	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	831	0
	Övriga fordringar	0	0
		<b>831</b>	<b>0</b>

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	29 569	25 939
	Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	6 372	-
		<b>35 941</b>	<b>25 939</b>

Not 9 Skulder till kreditinstitut				
Lån	Räntesats	Villkorsändrin	Belopp	Amortering 24
Danske Bank, 1302-01-25006	4,62%	2024-03-31	6 091 305	31 080
Danske Bank, 1302-01-35826	1,42%	2024-03-31	6 091 305	31 080
Danske Bank, 1302-01-01549	0,99%	2025-03-31	12 015 938	122 768
Summa			24 198 548	184 928
Kortfristig del av skuld			12 305 378	
Skuld efter 5 år			23 273 908	

\*Två lån förfaller under 2024 och bör därför formellt ses som kortfristig. Styrelsen avser dock att förlänga lånet.

Not 10 Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar		24 863 000	24 863 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>24 863 000</b>	<b>24 863 000</b>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader		-2 705	-834
Förutbetalda intäkter		-87 516	-78 132
Övriga upplupna kostnader		-21 156	-24 845
		<b>-111 377</b>	<b>-103 811</b>

*UNDERSKRIFTER*

Josefin Einarsson  
Styrelseordförande

Agneta Persson

Malin Dardecker Leijdekkers

Ulf Nilsson

André Möller

Johanna Lindeberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BRF TALLBYN** 769634-8643 Sverige

## Påverkare

Lina Hultegård  
lina.hultegard@nest.se

Leveranskanal: E-post

**JOSEFIN EINARSSON** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

**2024-06-24 15:40:47 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEFIN EINARSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197808213560

Datum

Josefin Einarsson  
josefineinarsson78@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.217.158

**AGNETA PERSSON** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

**2024-06-24 17:06:29 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Agneta Chatarina Persson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195012273602

Datum

Agneta Persson  
agneta50persson@hotmail.se  
+460724546110  
195012273602

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 91.130.36.19

**MALIN DARDECKER LEIJDEKKERS** Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

**2024-06-30 13:30:33 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN DARDECKER  
LEIJDEKKERS  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197102143547

Datum

Malin Dardecker Leijdekkers  
malin\_d71@hotmail.com  
19710214-3547

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 82.209.143.116

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-06-24 15:36:51 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Johan Alexander Nilsson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198104285039

Datum

Ulf Nilsson  
ulfnilsson0@gmail.com  
19810428-5039

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.136.172

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-06-24 19:31:02 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDRÉ MÖLLER  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198807313518

Datum

André Möller  
andremoller1988@gmail.com  
19880731-3518

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 98.128.180.87

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-06-26 08:40:56 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johanna Elisabet Lindeberg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198906274066

Datum

Johanna Lindeberg  
johanna@lindeberg.net

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.233.215.18

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-06-30 16:42:06 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197101152721

Datum

Helena Fälton Björkman  
helena.bjorkman@advicerevision.se  
19710115-2721

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.182.223.229

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallbyn

Org.nr 769634-8643

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallbyn för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tallbyn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende