

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Tallen 12**

Org.nr. 716420-3395

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |
| - underskrifter          | 12   |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1988-10-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

Föreningen har inte en gällande underhållsplan, arbete pågår med uppdatering av underhållsplanen.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

##### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Tallen 12 i Solna Kommun förvärvades 1988.

Fastigheterna är belägna på adresserna Uppfartsvägen 11-13.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1945.

Byggnadsytan utgörs av 1766 kvm lägenhetsyta.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

|   |     |       |
|---|-----|-------|
| 1 | rok | 16 st |
| 2 | rok | 16 st |
| 3 | rok | 2 st  |

Därutöver har föreningen ett styrelserum. Föreningen har två tvättstugor och ett cykelrum att nyttja. Till varje lägenhet hör ett vindsförråd och (i mån av plats) ett litet förråd i källaren.

##### Parkering/Garage

Föreningen har två parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till medlemmar.

##### Byggnadens tekniska status

- 2024: Byte av bergvärmepump, renovering av framsidan, besiktning av balkonger.
- 2023: Installation av reningssystem och annat underhåll/reparation av bergvärmepumpar.  
Byte av radiatorventiler/termostater i lägenheter.
- 2023: Installation av el-laddstation till respektive p-plats.
- 2022: Genomfört stamspolning i fastigheten.
- 2021: Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- 2019: Nya energieffektiva entré partier installerade. Energideklaration uppdaterad.
- 2018: Radonmätning genomförd med godkänt resultat  
Brandskyddsinventering inom ramen för SBA genomförd och nöd-utrymningsskyltar installerade  
samt brandsläckare uppdaterade.
- 2017: Målning allmänna utrymmen i källaren.

## Brf Tallen 12

Org.nr. 716420-3395

- 2016: Byte av bergvärmepumpar och styrning för värmesystemet samt avveckling av olja som värmetillskott
- 2015: Renovering och målningar av trapphus och källare.  
Installation av närvarostyrd LED-belysning i allmänna utrymmen, trapphus och källare.
- 2014 Reparation och renovering delar av tak
- 2013: Renovering och upprustning av tvättstugan med nya maskiner, målning och ny elcentral.
- 2012: Spolning av köksstammarna.
- 2011: Installation persienner.
- 2011: Renovering av befintliga fönster samt installation av energiglas i ytterbåge som bytts till aluminium.
- 2007: Installering av säkerhetsdörrar. Ommålning av fönster. Installation av äkta bredband.
- 2006: Renovering av grundstammar under huset. Dränering av grunden. Installation av bergvärme.  
Ombyggnad av hyreslokaler till lägenheter. Renovering av piskbalkong till uteplats.
- 2005: Traditionellt stambyte för badrum och kök, badrumsrenoveringar, nya elstigare.
- 2003: Källaren målade, klinkers i tvättstugorna.
- 2002: Ny tvättstuga. Renovering av befintlig tvättstuga. Ny utsugsfläkt till ventilationen.
- 2001: Ny oljepanna, förberedd för bergvärme.
- 2000: Tomten friköpt.
- 1999: Trapphusen målade.
- 1997: Nya sopskåp.
- 1995: Nytt cykelrum.
- 1993: Fasaden omputsad. Balkonger och fönster målade. Nytt tak över piskbalkong. Komplettering av tegelpannor.

### Medlemsinformation

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Medlemmar vid årets ingång | 48 st |
| Nyttillkomna medlemmar     | 6 st  |
| Avgående medlemmar         | 5 st  |
| Medlemmar vid årets utgång | 49 st |

Under året har 3 överlåtelse skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Mia Topcov         | Ordförande, ledamot  |
| Johannes Rönnqvist | Kassör, ledamot      |
| Therese Flink      | Ledamot              |
| Maria Soopöld      | Sekreterare, ledamot |
| Luis Maira         | Ledamot              |

### Revisor

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| Elias Haraldsson | Auktoriserad revisor, Allegretto Revision AB |
|------------------|----------------------------------------------|

### Valberedning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Jeroen Pool     | Sammanställande |
| Ajdin Skalonjic |                 |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 16 juni 2024.

### Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 april 2024 med 10 %. En ny höjning på 10 % kommer ske den 1 april 2025.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1630 kr per bostadslägenhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har markarbetet utanför entréerna färdigställt för att skapa en mer vårdad uppfart samt förbättrad cykelparkering och sophantering. Detta, tillsammans med planeringen som också genomfördes, har gett ett tydligt lyft för både fastighetens intryck och de boendes bekvämlighet. Bergvärmepumpen som byttes ut i början av året har lett till en tydlig minskning av energiåtgången under vintermånaderna jämfört med föregående år. Styrelsen har under slutet av året arbetat extra med att övervaka och justera inställningarna i bergvärmepumparna för att säkerställa de boendes komfort och en effektiv drift. Det har även genomförts en balkongbesiktning av fastigheten, där balkongerna bedömdes ha god bärkraft. Några mindre åtgärdsförslag togs dock fram och planeras att genomföras under 2025. Styrelsen har också, med hjälp av vår förvaltare, implementerat en digital portal för föreningen och i denna arbetat systematiskt med att digitalisera och strukturera dokument samt underlätta kommunikationen med föreningens medlemmar.

### Flerårsöversikt

|                                                    | 2024      | 2023       | 2022     |
|----------------------------------------------------|-----------|------------|----------|
| Nettoomsättning                                    | 1 092 299 | 949 999    | 959 923  |
| Resultat efter finansiella poster                  | -665 870  | -1 778 557 | -267 119 |
| Soliditet (%)                                      | 97,69     | 97,57      | 97,66    |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 610       | 552        | 540      |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85        | 90         | 97       |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 0         | 0          | 0        |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 0         | 0          | 0        |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 174       | -232       | -10      |
| Räntekänslighet (%)                                | 0         | 0          | 0        |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 180       | 225        | 296      |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1766 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1766 kvadratmeter.

### Upplysning vid förlust

Införskaffandet av den nya bergvärmepumpen och den planerade investeringen i fastighetens framsida har lett till höga rörelsekostnader och ett underskott under 2024. Styrelsen har inga ytterligare investeringar på samma kostnadsnivå planerade under de närmaste åren.

En avgiftshöjning har genomförts under året med anledning av ökade driftkostnader samt en ambition att nå upp till riktlinjerna för sparande. En ytterligare avgiftshöjning är också planerad under 2025. Styrelsen ser i nuläget inget behov av fler avgiftshöjningar, men bevakar kontinuerligt den ekonomiska situationen för att säkerställa en sund ekonomi framöver.

I övrigt har föreningen en god kassa för långsiktig finansiering och är obelånad.

### Förändringar i eget kapital

|                                                           | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital | Året<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                                   | 22 880 480           | 703 500                     | -7 253 280            | -1 778 557       |
| Resultatdisposition enligt beslut av<br>föreningsstämman: |                      |                             | -1 778 557            | 1 778 557        |
| Reservering till fond för yttre underhåll                 |                      | -412 938                    | 412 938               |                  |
| Årets resultat                                            |                      |                             |                       | -665 870         |
| Belopp vid årets utgång                                   | 22 880 480           | 290 562                     | -8 618 899            | -665 870         |

## Resultatdisposition

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Medel att disponera:          |                   |
| Balanserat resultat           | -8 618 899        |
| Årets resultat                | <u>-665 870</u>   |
|                               | -9 284 769        |
| <br>Förslag till disposition: |                   |
| Reservering till yttre fond   | 166 800           |
| Balanseras i ny räkning       | <u>-9 451 569</u> |
|                               | -9 284 769        |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Tallen 12**

Org.nr. 716420-3395

**RESULTATRÄKNING**

|                                                   |   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2 | 1 092 299                | 949 999                  |
| Övriga rörelseintäkter                            |   | <u>175 277</u>           | <u>108 377</u>           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |   | 1 267 576                | 1 058 376                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |   |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                          | 3 | -1 672 395               | -2 577 214               |
| Styrelsearvoden                                   |   | <u>-72 972</u>           | <u>-66 947</u>           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | <u>-189 120</u>          | <u>-192 895</u>          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |   | -1 934 487               | -2 837 056               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |   | -666 911                 | -1 778 680               |
| <b>Finansiella poster</b>                         |   |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |   | 1 041                    | 946                      |
| Räntekostnader                                    |   | <u>0</u>                 | <u>-823</u>              |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |   | 1 041                    | 123                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |   | -665 870                 | -1 778 557               |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |   | -665 870                 | -1 778 557               |
| <b>Årets resultat</b>                             |   | <u>-665 870</u>          | <u>-1 778 557</u>        |

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 4 | 12 392 901        | 12 550 216        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5 | 0                 | 31 805            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>12 392 901</b> | <b>12 582 021</b> |

Summa anläggningstillgångar

2024-12-31

2023-12-31

Not

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |  |                |                |
|----------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |  | 0              | 180            |
| Övriga fordringar                            |  | 51 462         | 50 421         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 81 616         | 76 139         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>133 078</b> | <b>126 740</b> |

##### Kassa och bank

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 1 688 334        | 2 205 406        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>1 688 334</b> | <b>2 205 406</b> |

Summa omsättningstillgångar

**SUMMA TILLGÅNGAR**

1 821 412

2 332 146

**14 214 313**

**14 914 167**

**BALANSRÄKNING**

Not

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

22 880 480

22 880 480

Fond för yttre underhåll

290 562

703 500

**Summa bundet eget kapital**

23 171 042

23 583 980

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-8 618 899

-7 253 280

Årets resultat

-665 870

-1 778 557

**Summa fritt eget kapital**

-9 284 769

-9 031 837

**Summa eget kapital**

13 886 273

14 552 143

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

106 157

129 327

Skatteskulder

5 062

3 668

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

216 821

229 029

**Summa kortfristiga skulder**

328 040

362 024

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

14 214 313

14 914 167

KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | -666 911                 | -1 778 680               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 189 120                  | 192 895                  |
| Erhållen ränta mm                                                                       |     | 1 041                    | 946                      |
| Erlagd ränta                                                                            |     | 0                        | -823                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-476 750</b>          | <b>-1 585 662</b>        |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |     | 180                      | 270                      |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |     | -6 518                   | -10 507                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |     | -23 170                  | 13 007                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |     | -10 814                  | -42 535                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <b>-517 072</b>          | <b>-1 625 427</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                      | 5   | 0                        | -31 805                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | <b>0</b>                 | <b>-31 805</b>           |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |     |                          |                          |
| Likvida medel vid årets början                                                          |     | -517 072                 | -1 657 232               |
|                                                                                         |     | 2 205 406                | 3 862 638                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>1 688 334</b>         | <b>2 205 406</b>         |

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.  
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar                     | År  |
|-------------------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar:         |     |
| -Byggnader                                | 100 |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 15  |
| -Inventarier, verktyg och installationer  | 30  |
| -Förbättringsutgifter på annans fastighet | 20  |
| -Övriga materiella anläggningstillgångar  | 5   |

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

| Not 2 Nettoomsättning           | 2024      | 2023    |
|---------------------------------|-----------|---------|
| Avgifter bostäder               | 1 076 815 | 973 949 |
| Hyresintäkter parkeringsplatser | 15 484    | 10 050  |
| Hyres/avgiftsrabatter           | 0         | -34 000 |
|                                 | 1 092 299 | 949 999 |

## NOTER

| Not 3 | Övriga externa kostnader       | 2024             | 2023             |
|-------|--------------------------------|------------------|------------------|
|       | Städning                       | 37 164           | 24 461           |
|       | Övriga driftkostnader          | 32 173           | 4 218            |
|       | Reparation och underhåll       | 881 839          | 1 658 346        |
|       | Fastighetsel                   | 270 791          | 363 972          |
|       | Vatten                         | 46 471           | 33 974           |
|       | Avfallshantering               | 65 268           | 52 732           |
|       | Fastighetsförsäkringar         | 46 190           | 44 980           |
|       | Kabel-TV                       | 7 152            | 6 860            |
|       | Förvaltningsarvode             | 165 932          | 154 948          |
|       | Fastighetsskatt                | 55 420           | 54 026           |
|       | Administrativa kostnader       | 12 383           | 41 008           |
|       | Revisionsarvoden               | 19 436           | 15 969           |
|       | Medlems- och föreningsavgifter | 5 270            | 5 270            |
|       | Konsultarvoden                 | 0                | 20 959           |
|       | Övriga föreningskostnader      | 26 906           | 95 491           |
|       |                                | <u>1 672 395</u> | <u>2 577 214</u> |

| Not 4 | Byggnader och mark          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | 18 947 800        | 18 947 800        |
|       | Försäljningar/utrangeringar | 31 805            | 0                 |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 18 979 605        | 18 947 800        |
|       | Ingående avskrivningar      | -6 397 584        | -6 204 689        |
|       | Årets avskrivningar         | -189 120          | -192 895          |
|       | Utgående avskrivningar      | -6 586 704        | -6 397 584        |
|       | Redovisat värde             | 12 392 901        | 12 550 216        |
|       | <i>Taxeringsvärden</i>      |                   |                   |
|       | Mark                        | 34 000 000        | 34 000 000        |
|       | Byggnader                   | 21 600 000        | 21 600 000        |
|       |                             | <u>55 600 000</u> | <u>55 600 000</u> |

| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--------------------------------------------------------|------------|------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                            | 32 544     | 0          |
|       | Försäljningar/utrangeringar                            | -32 544    | 32 544     |
|       | Utgående anskaffningsvärden                            | 0          | 32 544     |
|       | Ingående avskrivningar                                 | -739       | 0          |
|       | Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar | 739        | -739       |
|       | Utgående avskrivningar                                 | 0          | -739       |
|       | Redovisat värde                                        | 0          | 31 805     |

| Not 6 | Ställda säkerheter     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------|------------|------------|
|       | Fastighetsinteckningar | 9 360 000  | 9 360 000  |

**Not 7** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att tillägga efter räkenskapsårets slut.

## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## SOLNA

Maria Topcov

Thérese Maria Flink

Luis Antonio Maira Escobar

Maria Linnea Soopöld

Johannes Rönnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Allegretto Revision AB

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 juni 2025



### Arsredovisning 2024.pdf

(382249 byte)

SHA-512: 8f873db8aae54a8ecdadb9f6eaba626f31d8d  
d4641ee328f6934657dc895a3bd94539390d23508604e2  
24dfa06b240f66441d3643d9438c1eab42ab0736f8524

## Underskrifter

2025-06-02 15:03:12 (CET)



**Johannes Rönqvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 15:29:48 (CET)



**Maria Soopöld**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 15:48:54 (CET)



**Maria Topcov**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 15:51:57 (CET)



**Luis Antonio Maira Escobar**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-03 15:35:19 (CET)



**Thérèse Flink**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-09 11:30:56 (CET)



**Elias Lars Magnus Haraldsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Arsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f55e0c432b00b6ea45c3e4b323c82de60939453ae2fbec10dbeeb1e04e408315cf1e51f35678f15a0a3bdbb12a9f532f7d4ba922bc53cd6ebd3873b25715ad48



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLEN 12

Org.nr 716420-3395

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLEN 12 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 TALLEN 12 för räkenskapsåret 2024 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 enligt digital signatur

---

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 11:28

### SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson · 09.06.2025 11:25

### DOCUMENT ID:

H1Wno07V7xx

### ENVELOPE ID:

HJssuXNXgx-H1Wno07V7xx

### DOCUMENT NAME:

19040 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLEN 12 24010

1-241231.pdf

3 pages

### SHA-512:

434b7b6dd108f61f7e9f33c4bd32eab867559977a9a5ea

10c439781d40c7c0c4d8ae4fb1d25616edc41c324b5b07

4ffc481a52828c08111ba32f19183ec3856e

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Elias Lars Magnus Haraldsson | Signed        | 09.06.2025 11:28 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1985/01/25) |
| elias.haraldsson@mooresweden.se | Authenticated | 09.06.2025 11:26 | Low    | IP: 185.138.67.22                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed