

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tallhöjden

783200-2989

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallhöjden upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Falun.

Styrelse

Ordinarie	Gun Vestlund Anita Nordahl	Jan Söderlund Peter Berghov
-----------	-------------------------------	--------------------------------

Suppleant	Johan Wiktorsson Eva Hartman
-----------	---------------------------------

Revisor	KPMG
---------	------

Föreningens fastighet, Hälsinggården 19:1, bebyggdes 1960. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 70 lägenheter. Dessutom uthyrs 16 förråd, 26 parkeringsplatser, 5 motorvärmplatser och 48 carportar.

Lägenhetsfördelning

15 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök
Total bostadsyta: 4 594,1 m ²	
Total lokalyta: 446 m ²	

Taxeringsvärde	Tax 2022
Byggnadsvärde	29 400 000
Markvärde	8 643 000
Taxeringsvärde	38 043 000

Fastigheten har under 2022 varit fullvärdesförsäkrad i If.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelsen har haft tolv protokollförda sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022 genom poströstning.

Ventilationsrengöring av samtliga lägenheter på Verkstadsvägen 6.

PCB-inventering i samtliga våra tre fastigheter.

Föreningen har två skyddsrum som har besiktigats.

Behandling av grusade ytor vid gångvägar och carportar.

Utbyte av vindskiveplåtar på carportarna.

Installation av lövrensare på stuprör.

Nya räcken vid källarnedgångarna vid Verkstadsvägen 6 och Humlevägen 16.

Underhållsplan har gjorts av Susent för åren 2023-2072.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 283	3 189	3 081	2 922
Resultat efter finansiella poster	148	479	228	222
Soliditet (%)	40	39	37	35

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	343 700	671 062	4 326 391	478 742	5 819 895
Disposition av föregående års resultat:		100 000	378 742	-478 742	0
Årets resultat				148 192	148 192
Belopp vid årets utgång	343 700	771 062	4 705 133	148 192	5 968 087

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 705 133
årets vinst	148 192
	4 853 325

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	100 000
i ny räkning överföres	4 753 325
	4 853 325

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter		3 282 975	3 189 010
Nettoomsättning		111 527	438 598
Övriga rörelseintäkter		3 394 502	3 627 608
Summa rörelseintäkter			
Rörelsekostnader		-2 688 466	-2 573 010
Övriga externa kostnader		-87 327	-63 500
Personalkostnader		-329 598	-398 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 105 391	-3 035 430
Summa rörelsekostnader		289 111	592 178
Rörelseresultat			
Finansiella poster		4	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-140 923	-113 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 919	-113 436
Summa finansiella poster		148 192	478 742
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		148 192	478 742
Årets resultat		148 192	478 742

JK

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	12 153 082	12 482 680
Summa materiella anläggningstillgångar		12 153 082	12 482 680
Summa anläggningstillgångar		12 153 082	12 482 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 937
Övriga fordringar		78 863	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 105	77 981
Summa kortfristiga fordringar		226 968	79 918
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 764 554	2 308 568
Summa kassa och bank		2 764 554	2 308 568
Summa omsättningstillgångar		2 991 522	2 388 486
SUMMA TILLGÅNGAR		15 144 604	14 871 166

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		343 700	343 700
Medlemsinsatser		771 062	671 062
Fond för yttre underhåll		1 114 762	1 014 762
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		4 705 133	4 326 391
Balanserat resultat		148 192	478 742
Årets resultat		4 853 325	4 805 133
Summa fritt eget kapital		5 968 087	5 819 895
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4	4 801 125	3 225 625
Summa långfristiga skulder		4 801 125	3 225 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	3 750 000	5 470 000
Leverantörsskulder		225 700	37 075
Skatteskulder		106 330	3 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		293 362	315 367
Summa kortfristiga skulder		4 375 392	5 825 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 144 604	14 871 166



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

Tillämpade avskrivningstider:

	Procent
Fönsterbyte	2
Balkonger	2
Fasadrenovering	3,57
Stambyte	2

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 773 079	2 773 079
Utgående anskaffningsvärden	2 773 079	2 773 079
Ingående avskrivningar byggnad	-2 773 079	-2 773 079
Utgående avskrivningar	-2 773 079	-2 773 079
Ingående anskaffningsvärde mark	979 000	979 000
Utgående anskaffningsvärde mark	979 000	979 000
Ingående anskaffningsvärde renoveringar	11 503 680	11 902 600
Avskrivningar	-329 598	-398 920
Utgående anskaffningsvärde	11 174 082	11 503 680
Utgående redovisat värde	12 153 082	12 482 680

Not 3 Kortfristiga lån till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 902628, 1,48%	3 250 000	3 250 000
Stadshypotek 944708, 1,53%	0	1 720 000
Stadshypotek 962617, 1,48%	500 000	500 000
	3 750 000	5 470 000

M

Bostadsrättsföreningen Tallhöjden
Org.nr 783200-2989

Not 4 Skulder som förfaller senare än 1 år och tidigare än 5 år	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek 103667 (tidigare 902629)	3 193 125
Stadshypotek 234488	1 608 000	0
	4 801 125	3 225 625

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckning	9 020 000
	9 020 000	9 020 000

Falun



Gun Vestlund
Ordförande


Anita Nordahl



Peter Berghov


Jan Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/5 2023

KPMG


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallhöjden, org. nr 783200-2989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallhöjden för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-8 i detta dokument.

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 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 Tallhöjden för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Falun den 17 maj 2023

KPMG AB


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor