

Årsredovisning 2023



Brf Tornbacka

Org nr 769608-2622

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tornbacka, med säte i Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2018.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Maskinisten 1 i Sundbybergs kommun den 28 november 2003. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2023-12-29. Tomträttsavgäld uppgår till 596 tkr/år. Se väsentliga händelser under året för vidare information kring ny tomträttsavgäld.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 3 våningar med totalt 37 lägenheter. Till fastigheten hör en tomt på 4 392 kvm (enligt FDS-utdrag) i öppet förortskvarter. Tomten innehas med tomträtt. Byggnaderna har byggnadsår 1943.

Av lägenheterna är 34 st bostadsrätter och resterande 3 hyresrätter. Lägenheterna är fördelade på 37 lägenheter med två rum och kök. Den totala boytan är 2 021 kvm, varav 1 856 kvm avser bostadsrättsyta och 165 kvm avser hyresrättsyta. Dessutom finns lokalytor på 146 kvm. Den totala ytan är 2 167 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift. För år 2023 var avgiften totalt 58 793 kr motsvarande 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för fastighetens lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 48 169 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 242 000 kr och markvärde 22 927 000 kr. Värdeår är 1943.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med POS Fastighetsvård AB. Städning utförs av Berge Städ AB enligt avtal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 november 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens stadgar. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 1 078 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med 0,3% av taxeringsvärdet, vilket blir 144 507 kr för år 2023.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Stefan Möller Anton Atterlönn Daniel Bell Patrik Juteståhl Maria Snellman
Suppleant	Agneta Levin Laura Pirkola Wilhelm Lidström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisor

Elisabet Örning, förtroendevald revisor

Valberedning

Anne Bäcklund
Gunnel Stålhandske

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under 2023 via advokat haft dialog med Sundbybergs kommun och domstolen där kommunen stämt oss kring vår tomträttsavgäld. Detta ärende är dessvärre inte klart ännu, domstolsförhandling preliminärt till hösten 2024.

Föreningen har under 2023 gjort en amortering på 860 000 kronor vilket gör att föreningens gemensamma lån nu ligger på 10 000 000 kronor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 48 medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 294	2 235	2 232	2 258
Resultat efter finansiella poster	-614	-578	-342	-2 539
Soliditet (%)	65	64	65	60
Resultat exklusive avskrivningar	-110	-74	162	-2 035
Hysesintäkter kr/kvm *	933	869	1 001	1 030
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	1 078	1 057	1 052	1 090
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) *	4 615	5 012	5 106	5 735
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 388	5 851	5 851	6 800
Sparande per kvm (kr/kvm)	-69	2	95	244
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	297	381	283	202
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	88	87	85

* Förändringen av nyckeltalen "Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt", "Hysesintäkter/kvm" och "Skuldsättning per kvm" påverkas av att lokalytan under 2022 uppdaterades till 146 kvm.

I nyckeltalet "Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt" ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Hysesintäkter kr/kvm

Föreningens totala hyresintäkter dividerat med total lokal- och bostadshyresyta.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på huvudsakligen på kraftigt ökade räntekostnader för föreningens fastighetslån. En annan stor ny utgift är kostnader i samband med förhandling med kommunen i samband med omförhandling av tomträttsavgiften, bl.a. kostnader för advokathjälp.

Föreningens balanserade underskott påverkas av större underhåll av taken och skorstenarna på tre byggnader under år 2019 och större fönsterrenovering år 2020. Båda underhållsåtgärderna har inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 375 423	11 198 623	210 121	-9 815 916	-578 423	20 389 828
Disposition av föregående års resultat:			66 009	-644 432	578 423	0
Årets resultat					-614 445	-614 445
Belopp vid årets utgång	19 375 423	11 198 623	276 130	-10 460 348	-614 445	19 775 383

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 460 348
årets förlust	-614 444
	-11 074 792

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	144 507
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-79 908
i ny räkning överföres	-11 139 391
	-11 074 792

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 294 203	2 235 290
Övriga rörelseintäkter	3	122 615	300
Summa rörelseintäkter		2 416 818	2 235 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 808 921	-1 961 404
Övriga externa kostnader	5	-293 489	-225 287
Personalkostnader	6	-39 001	-35 523
Avskrivningar		-504 347	-504 347
Summa rörelsekostnader		-2 645 758	-2 726 561
Rörelseresultat		-228 940	-490 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 723	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 228	-87 464
Summa finansiella poster		-385 505	-87 452
Resultat efter finansiella poster		-614 445	-578 423
Årets resultat		-614 445	-578 423

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7, 8	28 893 659	29 398 006
Summa materiella anläggningstillgångar		28 893 659	29 398 006
Summa anläggningstillgångar		28 893 659	29 398 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		659	659
Övriga fordringar	9	407 610	552 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	236 795	233 593
Summa kortfristiga fordringar		645 064	786 650
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		878 095	1 601 004
Summa kassa och bank		878 095	1 601 004
Summa omsättningstillgångar		1 523 159	2 387 654
SUMMA TILLGÅNGAR		30 416 818	31 785 661

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 574 046	30 574 046
Fond för yttre underhåll	11	276 130	210 121
Summa bundet eget kapital		30 850 176	30 784 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 460 348	-9 815 916
Årets resultat		-614 444	-578 423
Summa fritt eget kapital		-11 074 792	-10 394 338
Summa eget kapital		19 775 384	20 389 829
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	10 000 000	10 860 000
Leverantörsskulder		173 330	101 043
Skatteskulder		21 911	14 293
Övriga skulder		23 749	17 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	422 445	402 518
Summa kortfristiga skulder		10 641 435	11 395 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 416 818	31 785 661

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-614 445	-578 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		504 347	504 347
Förändring skatteskuld/fordran		7 618	9 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-102 480	-64 851
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 090	-5 238
Förändring av kortfristiga skulder		97 985	61 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 585	-9 047
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-860 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-860 000	0
Årets kassaflöde		-867 585	-9 047
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 141 853	2 150 900
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 274 268	2 141 853

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och tomträtt. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Den ekonomiska livslängden för byggnaderna har ändrats år 2015 till att nu anses vara 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 815 577	1 771 368
Hysesintäkter bostäder	205 679	200 964
Hysesintäkter övrigt	82 253	69 278
Kabel-TV och bredbandsavgift	100 561	100 354
Avgift andrahandsupplåtelse	5 110	3 623
Elavgifter	84 296	89 567
Övriga intäkter	727	136
	2 294 203	2 235 290

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	119 815	0
Tillägg HR	2 320	0
Betalningspåminnelse	480	300
	122 615	300

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	37 582	26 396
Trädgårdsskötsel	13 808	15 835
Städkostnader	23 853	22 209
Snöröjning/sandning	37 365	35 788
Besiktningkostnader	26 502	20 126
Reparationer	35 356	25 064
Trädgård och utemiljö	1 304	1 253
Planerat underhåll	79 908	78 498
Fastighetsel	435 390	659 852
Uppvärmning	82 807	59 530
Vatten och avlopp	125 981	105 835
Avfallshantering	143 278	133 529
Försäkringskostnader	52 136	49 380
Tomträttsavgäld	596 076	596 076
Kabel-tv	39 571	35 885
Bredband	75 280	74 915
Hyressättningsavgift	417	556
Förbrukningsinventarier	0	3 314
Förbrukningsmaterial	2 307	17 363
	1 808 921	1 961 404

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	11 690	11 690
Fastighetsavgift	58 793	56 203
Datorkommunikation/Hemsida	2 236	558
Hemsida	1 854	0
Distributionskostnader	3 452	2 244
Föreningsgemensamma kostnader	12 000	12 563
Revisionsarvode	15 772	21 916
Ekonomisk förvaltning	76 752	73 786
Bankkostnader	4 246	2 722
Juridisk konsultation	81 432	0
Konsultarvoden	0	19 575
Medlems-/föreningsavgifter	5 711	5 142
Övriga poster	19 551	18 888
	293 489	225 287

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	30 000	28 000
Sociala avgifter	9 001	7 523
	39 001	35 523

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 997 561	22 997 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 997 561	22 997 561
Ingående avskrivningar	-2 822 329	-2 592 349
Årets avskrivningar	-229 980	-229 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 052 309	-2 822 329
Utgående redovisat värde	19 945 252	20 175 232
Taxeringsvärden byggnader	25 242 000	25 242 000
Taxeringsvärden mark	22 927 000	22 927 000
	48 169 000	48 169 000
Taxeringsvärde bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 169 000	1 169 000
	48 169 000	48 169 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 734 412	12 734 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 734 412	12 734 412
Ingående avskrivningar	-3 511 638	-3 237 272
Årets avskrivningar	-274 366	-274 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 786 004	-3 511 638
Utgående redovisat värde	8 948 408	9 222 774

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 437	11 549
Avräkningskonto förvaltare	396 173	540 849
	407 610	552 398

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgälder	149 019	149 019
Fastighetsförsäkring	51 638	47 442
Ekonomisk förvaltning	16 053	15 135
Fibernet	9 690	12 113
Kabel-TV	10 395	9 884
	236 795	233 593

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	210 121	125 151
Avsättning till underhållsfond	144 507	125 151
Ianspråktagande av underhållsfond	-78 498	-40 181
Belopp vid årets utgång	276 130	210 121

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,69	2024-03-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	4,69	2024-03-01	3 060 000	3 920 000
Stadshypotek	4,69	2024-03-01	2 940 000	2 940 000
			10 000 000	10 860 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000 000	10 860 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 10 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	37 780	32 544
Revision	17 100	17 500
Fastighetsel	64 140	142 701
Fjärrvärme	9 625	7 486
Snöröjning	11 942	11 942
Juridisk konsultation	19 904	0
Fastighetskötsel	12 851	0
Underhåll vatten- och avlopp	60 625	0
Avfallskostnader	736	736
Övriga upplupna kostnader	0	2 372
Förutbetalda avgifter och hyror	187 742	187 237
	422 445	402 518

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 125 000	13 125 000
	13 125 000	13 125 000

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Daniel Bell
ordförande



Stefan Möller
ledamot

Sundbyberg 2024-05-09

Anton Atterlön
ledamot

Patrik Juteståhl
ledamot

Maria Snellman
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Elisabet Örning
Förtroendevald revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Tornbacka.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 19:17:04

Dokumentet är undertecknat av:

 ANTON ATTERLÖNN (19960805XXXX) Ledamot	2024-05-03 17:07:27
 DANIEL BELL (19890423XXXX) Ordförande	2024-05-01 18:25:57
 Inger Monika Elisabeth Örning (19491209XXXX) Revisor	2024-05-09 19:17:04
 MARIA SNELLMAN (19950403XXXX) Ledamot	2024-04-24 13:55:14
 Håkan Patrik Juteståhl (19800724XXXX) Ledamot	2024-04-24 12:51:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Tornbacka.pdf (411043 byte)

E7EA15AF9CF8DC40A0B75A6D66CAD6FE6808148730689E84B032B707302C06ED9C09983EFC95FC06B726
9C652E71BEDD71AFF1E84218B63363623B711A4E2FB9

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornbacka
Org.nr. 769608-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornbacka för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 upphöra med verksamheten.

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 Brf Tornbacka för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

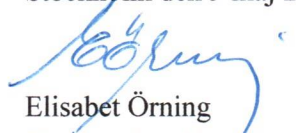
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisions sed 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.

Stockholm den 9 maj 2024



Elisabet Örning
Förtroendevald revisor