



Årsredovisning 2022



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 2022. 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). 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.

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 förorts kvarter. 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 2022 var avgiften totalt 56 203 kr motsvarande 1 519 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 954 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 2022.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Stefan Möller Anton Atterlönn Daniel Bell Patrik Juteståhl Maria Snellman
-----------	---

Suppleant	Hans Thorsell Agneta Levin Sara Eriksson
-----------	--

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

Elsa Catrine Nystedt
Anne Bäcklund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2022 så har vi börjat en översyn av elen i källarna. Det arbetet fortsätter nu 2023.
- Vi har haft mycket dialog med dels kommunen och dels andra bostadsrättsföreningar som är i samma situation som vi inför kommande höjning av tomträtsavgälden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har föreningen beviljat två nya andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 235	2 232	2 258	2 162	2 153
Resultat efter finansiella poster	-578	-342	-2 539	-2 165	73
Soliditet (%)	64	65	60	65	67
Resultat exklusive avskrivningar	-74	162	-2 035	-1 679	558
Fastighetslån kr/kvm *	5 012	5 106	5 576	5 116	5 130
Årsavgifter kr/kvm	954	954	954	954	954
Hysesintäkter kr/kvm*	869	1 001	1 030	1 039	1 023

* Förändringen av fastighetslån/kvm och hyresintäkter/kvm påverkas av att lokalytan under 2022 uppdaterades till 146 kvm.

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.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Hysesintäkter kr/kvm

Föreningens totala hyresintäkter dividerat med total lokal- och bostadshyresyta.

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	125 151	-9 388 926	-342 020	20 968 251
Disposition av föregående års resultat:			84 970	-426 990	342 020	0
Årets resultat					-578 423	-578 423
Belopp vid årets utgång	19 375 423	11 198 623	210 121	-9 815 916	-578 423	20 389 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 815 916
årets förlust	-578 423
	-10 394 339

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	144 507
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-78 498
i ny räkning överföres	-10 460 348
	-10 394 339

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 235 290	2 232 384
Övriga rörelseintäkter		300	0
Summa rörelseintäkter		2 235 590	2 232 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 961 404	-1 714 011
Övriga externa kostnader	4	-225 287	-223 869
Personalkostnader	5	-35 523	-49 940
Avskrivningar		-504 347	-504 348
Summa rörelsekostnader		-2 726 561	-2 492 168
Rörelseresultat		-490 971	-259 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 464	-82 236
Summa finansiella poster		-87 452	-82 236
Resultat efter finansiella poster		-578 423	-342 020
Årets resultat		-578 423	-342 020

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6, 7	29 398 006	29 902 352
Summa materiella anläggningstillgångar		29 398 006	29 902 352
Summa anläggningstillgångar		29 398 006	29 902 352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		659	670
Övriga fordringar	8	552 398	11 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	233 593	228 356
Summa kortfristiga fordringar		786 650	240 563
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 601 004	2 150 901
Summa kassa och bank		1 601 004	2 150 901
Summa omsättningstillgångar		2 387 654	2 391 464
SUMMA TILLGÅNGAR		31 785 661	32 293 816

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 574 046	30 574 046
Fond för yttre underhåll	10	210 121	125 151
Summa bundet eget kapital		30 784 167	30 699 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 815 916	-9 388 926
Årets resultat		-578 423	-342 020
Summa fritt eget kapital		-10 394 338	-9 730 946
Summa eget kapital		20 389 829	20 968 251
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	10 860 000	10 860 000
Leverantörsskulder		101 043	76 463
Skatteskulder		14 293	5 068
Övriga skulder		17 978	1 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	402 518	382 381
Summa kortfristiga skulder		11 395 832	11 325 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 785 661	32 293 816

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

	2022	2021
Årsavgifter	1 771 368	1 758 456
Hysesintäkter bostäder	200 964	200 841
Hysesintäkter övrigt	69 278	78 532
Kabel-TV och bredbandsavgift	100 354	99 911
Avgift andrahandsupplåtelse	3 623	0
Elavgifter	89 567	94 644
Övriga intäkter	136	0
	2 235 290	2 232 384

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	26 396	25 155
Trädgårdsskötsel	15 835	22 391
Städkostnader	22 209	21 608
Systematiskt brandskyddsarbete	0	49 511
Snöröjning/sandning	35 788	32 095
Besiktningkostnader	20 126	8 188
Reparationer	25 064	27 006
Trädgård och utemiljö	1 253	0
Planerat underhåll	78 498	40 181
Fastighetsel	659 852	459 806
Uppvärmning	59 530	51 488
Vatten och avlopp	105 835	90 066
Avfallshantering	133 529	127 462
Försäkringskostnader	49 380	47 277
Tomträttsavgäld	596 076	596 076
Kabel-tv	35 885	34 857
Bredband	74 915	68 988
Hyressättningsavgift	556	556
Förbrukningsinventarier	3 314	0
Förbrukningsmaterial	17 363	11 300
	1 961 404	1 714 011

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	11 690	3 170
Fastighetsavgift	56 203	53 983
Datorkommunikation/Hemsida	558	1 117
Hemsida	0	612
Distributionskostnader	2 244	1 251
Föreningsgemensamma kostnader	12 563	2 290
Revisionsarvode	21 916	17 416
Ekonomisk förvaltning	73 786	52 419
Bankkostnader	2 722	3 996
Konsultarvoden	19 575	0
Mäklararvoden	0	39 808
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 017
Upprättande av energideklaration	0	10 933
Övriga poster	18 888	31 857
	225 287	223 869

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	28 000	38 000
Sociala avgifter	7 523	11 940
	35 523	49 940

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 997 561	22 997 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 997 561	22 997 561
Ingående avskrivningar	-2 592 349	-2 362 369
Årets avskrivningar	-229 980	-229 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 822 329	-2 592 349
Utgående redovisat värde	20 175 232	20 405 212
Taxeringsvärden byggnader	25 242 000	20 317 000
Taxeringsvärden mark	22 927 000	21 400 000
	48 169 000	41 717 000
Taxeringsvärde bostäder	47 000 000	41 400 000
Taxeringsvärde lokaler	1 169 000	317 000
	48 169 000	41 717 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 734 412	12 734 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 734 412	12 734 412
Ingående avskrivningar	-3 237 272	-2 962 904
Årets avskrivningar	-274 366	-274 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 511 638	-3 237 272
Utgående redovisat värde	9 222 774	9 497 140

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 549	11 537
Avräkningskonto förvaltare	540 849	0
	552 398	11 537

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavgälder	149 019	149 019
Fastighetsförsäkring	47 442	45 067
Ekonomisk förvaltning	15 135	12 628
Fibernet	12 113	12 672
Kabel-TV	9 884	8 970
	233 593	228 356

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	125 151	560 823
Avsättning till underhållsfond	125 151	125 151
Ianspråktagande av underhållsfond	-40 181	-560 823
Belopp vid årets utgång	210 121	125 151

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,72	2023-12-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,72	2023-12-01	3 920 000	3 920 000
Stadshypotek	3,72	2023-12-01	2 940 000	2 940 000
			10 860 000	10 860 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 860 000	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: 10 860 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	32 544	4 812
Revision	17 500	13 000
Fastighetsel	142 701	111 946
Fjärrvärme	7 486	6 738
Snöröjning	11 942	3 981
Ekonomisk förvaltning	0	3 956
Förbrukningsinventarier	0	582
Avfallskostnader	736	785
Övriga upplupna kostnader	2 372	0
Förutbetalda avgifter och hyror	187 237	186 641
Upplupna styrelsearvoden	0	47 600
Upplupna sociala avgifter	0	11 940
	402 518	391 981

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 125 000	13 125 000
	13 125 000	13 125 000

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Stefan Möller
ordförande

Anton Atterlönn
ledamot

Daniel Bell
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_2022_Brf_Tornbacka.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-02 13:31:48

Dokumentet är undertecknat av:

 Stefan Möller (19611002XXXX) Ordförande	2023-04-26 12:51:26
 DANIEL BELL (19890423XXXX) Ledamot	2023-04-26 19:19:22
 Håkan Patrik Juteståhl (19800724XXXX) Ledamot	2023-05-02 09:42:24
 MARIA SNELLMAN (19950403XXXX) Ledamot	2023-04-26 11:54:55
 Elisabeth Örning (19491209XXXX) Revisor	2023-05-02 13:31:48
 ANTON ATTERLÖNN (19960805XXXX) Ledamot	2023-04-26 11:51:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Tornbacka.pdf (284819 byte)

7AD941F139DE390D064F610E2354E60832FF8CECC0F56ABB5A15332B814947D7F43822F64DFE5ACB4E7F
42B99D2E1C99D14CDC36295E41846A15531BBC1139DB

<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 2022.

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 2022 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. Risker 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 2022 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:

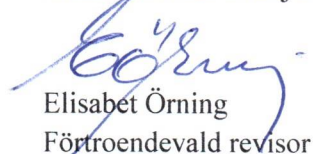
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 2 maj 2023



Elisabet Örning
Förtroendevald revisor