



Årsredovisning 2022



Brf Tornet 2

Org nr 769621-1080

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 Tornet 2, med säte i Uppsala, 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). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 oktober 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 7 april 2010 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 62:5 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 27 januari 2011.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 5-8 våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 5 283 kvm och två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 273 kvm. Föreningen disponerar över 59 parkeringsplatser varav 45 i garage, 10 biluppställningsplatser med eluttag för motorvärmare samt 4 MC-platser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det barnvagnsförråd, städrum, soprum och förråd. I fastigheten finns det även lägenhetsförråd i källarvåning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA1 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar och belysning. VA-ledningar och GA2 avseende vattenledning, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, garage inklusive nedfart, soprum för uthyrningslokaler, cykelförråd, innegård exklusive uteplatser tillhörande bostäder samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Servitut avseende utrymme för tio lägenhetsförråd i källaren i angränsande fastighet, Torngatan 24 och 32, till förmån för föreningens fastighet ska bildas, inkluderande rätt till åtkomst, dvs rätt att nyttja hiss, trappor och gångpassager.

Servitut avseende utrymme för vattenledning i källare till förmån för angränsande fastighet, inkluderande rätt till åtkomst dvs. rätt att nyttja hiss, trappor, gångpassager och lägenhetsförråd.

Föreningens fastighet belastas av servitut för allmän gång- och cykeltrafik. Föreningens fastighet är belastad med ledningsrätt för starkströmskabel med rättighetsbeteckning 0380-94/15.1.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med 2022 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med fastighetsskatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med ML Mark & Byggservice om teknisk förvaltning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 april 2010.

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 av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 591 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs enligt stadgar, enligt upprättad underhållsplan, med 450 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 7 juni 2022 haft följande sammansättning:

Tomas Xavier	Ledamot	Ordförande
Tobias Lindström	Ledamot	
Ann Christoffersson	Ledamot	
Håkan Hjortsmark	Ledamot	
Lia Lundin	Suppleant	
Lisa Nordahl	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Niklas Feiff Ordinarie

Valberedning

Tomas Winqvist Sammankallande
Lars Olov Urfjäll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av nytt taggbaserat passersystem med porttelefon.
- Byte av föreningens samtliga vatten- och elmätare och samtidigt.
- Byte av leverantör av mätdata för vatten och el.
- Installation av ny kamera i soprummet.
- Nytt avtal med Telia Triple Play.
- Stamspolning av fastighetens samtliga avloppsrör.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 96 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser skett och ingen andrahandsuthyrning har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 482	4 213	4 416	4 325	3 701
Resultat efter finansiella poster	-409	-305	-445	-331	-728
Soliditet (%)	74	73	73	73	73
Årets resultat exkl avskr.	983	1 071	931	1 033	601
Fastighetslån/kvm	8 348	8 485	8 622	8 741	8 897
Årsavgifter/kvm, kr	591	523	591	591	591

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 001 000	64 234 000	1 490 800	-3 396 077	-304 957	127 024 766
Disposition av föregående års resultat:			356 875	-661 832	304 957	0
Årets resultat					-408 906	-408 906
Belopp vid årets utgång	65 001 000	64 234 000	1 847 675	-4 057 909	-408 906	126 615 860

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 057 910
årets förlust	-408 906
	-4 466 816

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-91 903
i ny räkning överföres	-4 824 913
	-4 466 816

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

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 481 572	4 213 423
Övriga rörelseintäkter		-105	4 747
Summa rörelseintäkter		4 481 467	4 218 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 591 871	-2 242 482
Övriga externa kostnader	4	-382 655	-305 891
Personalkostnader	5	-139 513	-125 420
Avskrivningar		-1 377 397	-1 376 025
Summa rörelsekostnader		-4 491 436	-4 049 818
Rörelseresultat		-9 969	168 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		957	374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 894	-473 683
Summa finansiella poster		-398 937	-473 309
Resultat efter finansiella poster		-408 906	-304 957
Årets resultat		-408 906	-304 957

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	169 676 277	170 998 482
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	184 720	239 417
Inventarier, verktyg och installationer	8	525 061	19 305
Summa materiella anläggningstillgångar		170 386 058	171 257 204
Summa anläggningstillgångar		170 386 058	171 257 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		5 000	5 000
Övriga fordringar	9	1 564 796	1 441 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	180 009	165 977
Summa kortfristiga fordringar		1 749 805	1 612 790
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		125 742	124 908
Summa kassa och bank		125 742	124 908
Summa omsättningstillgångar		1 875 547	1 737 698
SUMMA TILLGÅNGAR		172 261 605	172 994 902

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 235 000	129 235 000
Fond för yttre underhåll		1 847 675	1 490 800
Summa bundet eget kapital		131 082 675	130 725 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 057 910	-3 396 077
Årets resultat		-408 906	-304 957
Summa fritt eget kapital		-4 466 816	-3 701 034
Summa eget kapital		126 615 859	127 024 766
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	43 377 685	44 102 193
Summa långfristiga skulder		43 377 685	44 102 193
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	724 508	724 508
Förskott från kunder		700	700
Leverantörsskulder		524 768	234 679
Skatteskulder		272 528	212 263
Övriga skulder		-3 316	42 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	748 873	653 785
Summa kortfristiga skulder		2 268 061	1 867 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 261 605	172 994 902

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-408 906	-304 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 392 127	1 376 025
Förändring skatteskuld/fordran		60 265	2 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 043 486	1 073 569
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-70 231	-130 604
Förändring av leverantörsskulder		290 089	15 998
Förändring av kortfristiga skulder		49 763	-16 306 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 313 107	-15 347 366
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-520 981	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-520 981	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-724 508	15 753 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-724 508	15 753 672
Årets kassaflöde		67 618	406 306
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 460 406	1 054 100
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 528 025	1 460 406

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 124 188	3 124 188
Hyror lokaler	404 820	393 744
P-plats och garage	458 194	460 600
Kabel-TV och bredband	146 400	146 400
Debiterad fastighetsskatt	12 902	10 944
Elavgifter	262 533	264 284
Vattenavgifter	72 535	73 612
Avgiftsbortfall	0	-260 349
	4 481 572	4 213 423

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	131 266	106 865
Trädgårdsskötsel	1 983	0
Städkostnader	147 238	132 498
Hyra av entrémattor	13 379	11 738
Snöröjning/sandning	18 509	17 083
Serviceavtal	20 783	43 594
Systematiskt brandskyddsarbete	2 250	0
Hisskostnader	44 087	41 532
Myndighetskrav	5 080	0
Besiktningkostnader	3 003	0
Hyra garage	0	4 000
Gemensamhetsanläggning	29 179	0
Reparationer	171 336	209 266
Hissreparationer	1 949	8 402
Planerat underhåll	91 903	93 125
Fastighetsel	894 677	545 553
Uppvärmning	400 423	395 973
Vatten och avlopp	177 734	177 583
Avfallshantering	162 755	124 664
Försäkringskostnader	73 862	63 801
Kabel-TV och bredband	169 035	148 813
Förbrukningsinventarier	30 803	114 034
Förbrukningsmaterial	638	3 957
	2 591 872	2 242 481

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetskatt	73 280	62 120
Fastighetsavgift	92 659	44 469
Telefoni	3 756	6 572
Bredband (föreningens eget)	19 659	6 656
Datorkommunikation	12 457	7 066
Porto	0	4 532
Föreningsgemensamma kostnader	22 215	2 900
Revisionsarvode	17 413	18 594
Ekonomisk förvaltning	109 547	121 367
Bankkostnader	0	2 200
Konsultarvoden	0	2 413
Underhållsplan	11 375	11 108
Övriga poster	20 294	15 893
	382 655	305 890

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	96 151	96 000
Övriga arvoden	3 500	0
Arvode valberedning	12 000	2 000
Utbildning/kurs	0	1 931
Sociala avgifter	27 862	25 489
	139 513	125 420

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 849 070	129 849 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 849 070	129 849 070
Ingående avskrivningar	-10 850 588	-9 528 383
Årets avskrivningar	-1 322 205	-1 322 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 172 793	-10 850 588
Redovisat värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående redovisat värde	169 676 277	170 998 482
Taxeringsvärden byggnader	136 400 000	101 400 000
Taxeringsvärden mark	66 928 000	48 812 000
	203 328 000	150 212 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 578	350 578
Utrangeringar	-58 912	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 666	350 578
Ingående avskrivningar	-111 161	-70 212
Utrangeringar	44 182	0
Årets avskrivningar	-39 967	-40 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 946	-111 161
Utgående redovisat värde	184 720	239 417

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 354	64 354
Inköp	520 981	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 335	64 354
Ingående avskrivningar	-45 049	-32 178
Årets avskrivningar	-15 225	-12 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 274	-45 049
Utgående redovisat värde	525 061	19 305

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	107 374	106 315
Övriga kortfristiga fordringar	12	0
Momsfordran	55 127	0
Avräkningskonto förvaltare	1 402 283	1 335 498
	1 564 796	1 441 813

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Trygg Hansa	53 027	47 349
Uppsala Vatten, vatten	16 654	16 951
Uppsala Vatten, avfall	8 806	8 578
Returpappercentralen	46 445	41 806
Fastum	23 800	24 991
Certego	2 468	2 423
Uppsala Lyftservice	10 473	8 901
Telia	16 056	14 978
Acandia	1 210	0
One.com	254	0
Widsec	817	0
	180 010	165 977

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,98	2024-12-30	13 833 574	14 213 574
Stadshypotek	0,79	2025-12-01	14 050 207	14 217 331
Stadshypotek	0,92	2024-12-01	16 218 412	16 395 796
			44 102 193	44 826 701
Kortfristig del av långfristig skuld			724 508	724 508

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	65 962	54 086
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 200	15 000
Revision	17 200	16 500
Fastighetsel	149 359	101 972
Fjärrvärme	64 544	62 641
Fastighetskötsel	9 202	8 756
Snöröjning	5 549	4 511
Förutbetalda avgifter och hyror	357 161	337 744
Övriga poster	16 395	4 975
	748 872	653 785

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 740 000	52 740 000
	52 740 000	52 740 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Xavier
Ordförande

Håkan Hjortsmark

Tobias Lindström

Ann Christoffersson

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Tornet_2.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-01 13:39:14

Dokumentet är undertecknat av:

 ANN CHRISTOFFERSSON (19500129XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-23 21:14:03
 HÅKAN HJORTSMARK (19630324XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-22 16:53:02
 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2023-06-01 13:39:14
 TOMAS XAVIER (19730301XXXX) Ordförande	2023-05-24 12:55:59
 TOBIAS LINDSTRÖM (19880418XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-23 21:11:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Tornet_2.pdf (285821 byte)

3584159706C0DDB9B08E958FD6A88498DB890E7EDF7BD54E290A7BEBDF7BB4FB5D42F70437441B7ACFFA
AD0895DD75A9BBFA000571B01EFE76FB3A8FBE9FEDA3

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornet 2

Org.nr 769621-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet 2 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla 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 Tornet 2 för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Uppsala

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-01 13:41:32

Dokumentet är undertecknat av:

 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor

2023-06-01 13:41:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (520190 byte)

7EC634340D007C59AE8198C847152514BC37C2BEF220F26573B643713C121515C631FF16BF71441ED278
A99172F911DBFEDCC9EC234A83FA04E6CCFCB3FDCA3F

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support