



Årsredovisning 2022



Brf Tinnerbäcks Brunn

Org nr 769637-0928

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 Tinnerbäcks Brunn, med säte i Linköping kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn i Linköping kommun bildades den 26 oktober 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2019.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Elittruppen 6 i Linköping kommun.

Föreningen består av 52 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 607 kvm.

Föreningen har 32 garageplatser och en MC-plats samt åtta öppna parkeringsplatser via gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

9 st	2 rum och kök
31 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 18 oktober 2021.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 18 oktober 2026. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn, fastighet Elittruppen 6 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089-0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Riksbyggen Ekonomisk Förening gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt städning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i fem gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar avseende garage, innergård med gårdshus och återvinningsrum förvaltas genom delägarförvaltning och gemensamhetsanläggningar avseende markparkeringar, kvartersgator, belysning och dagvattenanläggning förvaltas genom samfällighetsföreningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Arben Pepi David Svenson Lena Wramell Bond Andreas Edin Alexander Pistoletis	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Pär Sjökvist Therese Johansson Cassandra Heiskanen
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft tio (sex) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Sofia Reutermo Britt Wass
----------------	------------------------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvoden till styrelsen skall vara ett prisbasbelopp.
Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till 10 åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 22 mars 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2021. Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens lån på kronor 14.850.000:- hade villkorsändring per 2022-12-30, styrelsen beslutade att räntesäkra detta lån i oktober till stibor 3 månader och till en ränta på 2,501%. Styrelsen beslutade också att ta bort amorteringen på detta lån tillsvidare. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 10% från 2023-01-01 detta på grund av ökade räntekostnader, elkostnader och övriga omkostnader.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (91) medlemmar. Under året har fem (98) medlemmar tillträtt samt åtta (11) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har tre (nio) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	3 054	0
Resultat efter finansiella poster	-727	0
Soliditet (%)	72,4	67,0
Resultat exkl avskrivningar	769	0
Fastighetslån/kvm, kr	13 488	0
Årsavgifter/kvm, kr	640	640

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 exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 846 373	51 898 627	24 488		129 769 488
Årets resultat				-727 395	-727 395
Belopp vid årets utgång	77 846 373	51 898 627	24 488	-727 395	129 042 093

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-727 395
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	108 210 -835 605 -727 395

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 054 476	0
Summa rörelseintäkter		3 054 476	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 223 735	0
Övriga externa kostnader	4	-141 987	0
Personalkostnader	5	-65 414	0
Avskrivningar		-1 495 950	0
Summa rörelsekostnader		-2 927 086	0
Rörelseresultat		127 390	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-854 785	0
Summa finansiella poster		-854 785	0
Resultat efter finansiella poster		-727 395	0
Årets resultat		-727 395	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	177 499 050	178 995 000
Summa materiella anläggningstillgångar		177 499 050	178 995 000
Summa anläggningstillgångar		177 499 050	178 995 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	677 327	14 462 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	175 774	180 231
Summa kortfristiga fordringar		853 101	14 643 050
Summa omsättningstillgångar		853 101	14 643 050
SUMMA TILLGÅNGAR		178 352 151	193 638 050

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 745 000	129 745 000
Fond för yttre underhåll		24 488	24 488
Summa bundet eget kapital		129 769 488	129 769 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-727 395	0
Summa fritt eget kapital		-727 395	0
Summa eget kapital		129 042 093	129 769 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	48 150 000	33 800 000
Summa långfristiga skulder		48 150 000	33 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	500 000	15 500 000
Leverantörsskulder		189 844	131 461
Skulder hos entreprenör		0	14 071 037
Skatteskulder		22 740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	447 474	366 064
Summa kortfristiga skulder		1 160 058	30 068 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 352 151	193 638 050

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-727 394	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 495 950	0
Förändring skatteskuld/fordran		22 740	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		791 296	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-154 449	29 480 948
Förändring av kortfristiga skulder		-13 931 244	-14 809 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 294 397	14 671 217
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-90 495 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-90 495 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	124 745 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-650 000	-36 441 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-650 000	88 303 686
Årets kassaflöde		-13 944 397	12 479 903
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		14 461 964	1 982 061
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		517 567	14 461 964

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

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 307 444	0
P-plats och garage	377 350	0
TV Tele Data	156 008	0
Intäkter från medlemmar avs el och vatten	150 350	0
Gemensamhetsanläggningar el, värme och vatten	25 241	0
Ersättning från entreprenör avs el, värme och vatten	24 251	0
Övernattnings-/gästlägenhet	13 470	0
Övriga intäkter	363	0
	3 054 477	0

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	201 296	0
Trädgårdsskötsel	2 529	0
Trivselåtgärder	4 028	0
Sandupptagning	2 448	0
Larmavtal hissar	5 084	0
Utryckning/jour	1 913	0
Portar serviceavtal	11 760	0
Gemensamhetsanläggningar	115 772	0
Hiss reparationer	2 070	0
Övriga reparationer	12 844	0
El	310 594	0
Uppvärmning	202 504	0
Vatten och avlopp	72 536	0
Avfallshantering	68 601	0
Försäkringskostnader	31 004	0
TV Tele Data	156 934	0
Förbrukningsinventarier	11 021	0
Förbrukningsmaterial	10 797	0
	1 223 735	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	22 740	0
Kreditupplysningar	2 469	0
Revisionsarvode	23 625	0
Ekonomisk förvaltning	66 737	0
Mätdata-tjänster	15 600	0
Medlemsskap i branschorganisation	6 030	0
Övriga externa kostnader	4 786	0
	141 987	0

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	48 067	0
Sociala avgifter	17 347	0
	65 414	0

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	149 595 000	0
Omklassificeringar	0	149 595 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	149 595 000	149 595 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 495 950	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 495 950	0
Ingående anskaffningsvärde mark	29 400 000	0
Omklassificeringar	0	29 400 000
Utgående anskaffningsvärde mark	29 400 000	29 400 000
Utgående redovisat värde	177 499 050	178 995 000
Taxeringsvärden byggnader	97 274 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	24 258 000
	125 274 000	53 258 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	517 567	14 461 965
Gemensamhetsanläggningar	159 760	854
	677 327	14 462 819

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	15 633	28 843
Ekonomisk förvaltning	19 561	13 906
Fastighetsskötsel	63 970	63 970
Medlemsskap i branschorganisation	6 120	6 030
TV Tele Data	39 416	38 686
Serviceavtal portar	980	0
Intäkter avs medlemmarnas vatten och el	30 094	0
Intäkter avseende TV Tele Data	0	28 796
	175 774	180 231

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	1,86	2024-12-30	19 100 000	19 300 000
Danske Bank	2,50	2025-12-30	14 850 000	15 000 000
Danske Bank	2,19	2026-12-30	14 700 000	15 000 000
Avgår kortfristig del av lån			-500 000	-15 500 000
			48 150 000	33 800 000

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

Kortfristig del av lån:

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	4 666	33 269
Styrelsearvoden	40 275	27 908
Sociala avgifter	14 900	8 769
Revision	18 000	0
El	53 769	28 916
Uppvärmning	32 578	40 910
Avfallskostnader	7 582	4 442
Vatten och avlopp	6 873	6 820
Övriga upplupna kostnader	4 560	1 818
Förutbetalda avgifter och hyror	264 271	213 212
	447 474	366 064

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 300 000	49 300 000
	49 300 000	49 300 000

Linköping, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Arben Pepi

David Svenson

Lena Wramell Bond

Alexander Pistolelis

Andreas Edin

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

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-29 06:01:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF TINNERBÄCKS BRUNN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 09:39:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Arben Pepi

Datum

Arben Pepi

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 14:01:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAVID SVENSON

Datum

David Svensson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 11:36:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Margareta Elinor
Wramell Bond

Datum

Lena Wramell Bond

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 19:49:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alexander Konstantin
Pistolelis

Datum

Alexander Pistolelis

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-26 14:14:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Andréas Christian Peter Edin

Datum

Andreas Edin

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn, org.nr 769637-0928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn för år 2022.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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 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 Tinnerbäcks Brunn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-29 06:02:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post