

Årsredovisning 2023



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 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 äkta bostadsrättsförening. 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 19 september 2023.

Föreningens fastighet

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

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, ca 1 278 kvm.

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 är delaktig i gemensamhetsanläggning GA1 avseende körväg, anordning för avledning av dagvatten med brunnar och belysning. VA-ledningar och GA2 avseende vattenledning, anordning för avledning 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, 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.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 589 kr per lägenhet. 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 framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 7 juni 2023 haft följande sammansättning:

Tomas Xavier	Ledamot	Ordförande
Tobias Lindström	Ledamot	
Ann Christoffersson	Ledamot	
Håkan Hjortsmark	Ledamot	
Johanna Hedbom	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 Feiff Revision AB

Valberedning

Tomas Winqvist Sammanställande
Lars Olov Urfjäll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 15% från och med 1 juli 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 92 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett och ingen andrahandsuthyrning har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 888	4 482	4 213	4 416
Resultat efter finansiella poster	317	-409	-305	-445
Soliditet (%)	74	74	73	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	754	683	683	679
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 347	6 453	6 559	6 665
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 211	8 348	8 485	8 622
Sparande per kvm (kr/kvm)	228	157	170	154
Räntekänslighet (%)	11	12	12	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	216	164	160
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	80	81	82

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

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	1 847 675	-4 057 909	-408 906	126 615 860
Disposition av föregående års resultat:			358 097	-767 003	408 906	0
Årets resultat					317 040	317 040
Belopp vid årets utgång	65 001 000	64 234 000	2 205 772	-4 824 912	317 040	126 932 900

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 824 913
årets vinst	317 040
	-4 507 873

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
i ny räkning överföres	-4 957 873
	-4 507 873

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

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 887 914	4 481 572
Övriga rörelseintäkter		180 495	-105
Summa rörelseintäkter		5 068 409	4 481 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 434 050	-2 591 871
Övriga externa kostnader	4	-383 908	-382 655
Personalkostnader	5	-141 548	-139 513
Avskrivningar		-1 409 905	-1 377 397
Summa rörelsekostnader		-4 369 411	-4 491 436
Rörelseresultat		698 998	-9 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 200	957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 158	-399 894
Summa finansiella poster		-381 958	-398 937
Resultat efter finansiella poster		317 040	-408 906
Årets resultat		317 040	-408 906

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	168 354 072	169 676 277
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	155 553	184 720
Inventarier, verktyg och installationer	8	466 528	525 061
Summa materiella anläggningstillgångar		168 976 153	170 386 058
Summa anläggningstillgångar		168 976 153	170 386 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 323	0
Fordringar hos entreprenör		5 000	5 000
Övriga fordringar	9	2 269 673	1 564 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	173 273	180 009
Summa kortfristiga fordringar		2 456 269	1 749 805
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		129 042	125 742
Summa kassa och bank		129 042	125 742
Summa omsättningstillgångar		2 585 311	1 875 547
SUMMA TILLGÅNGAR		171 561 464	172 261 605

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 235 000	129 235 000
Fond för yttre underhåll		2 205 772	1 847 675
Summa bundet eget kapital		131 440 772	131 082 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 824 913	-4 057 910
Årets resultat		317 040	-408 906
Summa fritt eget kapital		-4 507 873	-4 466 816
Summa eget kapital		126 932 899	126 615 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 158 575	43 377 685
Summa långfristiga skulder		13 158 575	43 377 685
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 219 110	724 508
Förskott från kunder		700	700
Leverantörsskulder		309 779	524 768
Skatteskulder		180 124	272 528
Övriga skulder		16 046	-3 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	744 231	748 873
Summa kortfristiga skulder		31 469 990	2 268 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 561 464	172 261 605

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		317 040	-408 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 409 905	1 392 127
Förändring skatteskuld/fordran		-92 404	60 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 634 541	1 043 486
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 323	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-226 868	-70 231
Förändring av leverantörsskulder		-214 989	290 089
Förändring av kortfristiga skulder		29 509 322	49 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 693 683	1 313 107
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-520 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-520 981
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-30 219 110	-724 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 219 110	-724 508
Årets kassaflöde		474 573	67 618
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 528 025	1 460 406
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 002 598	1 528 025

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 samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 358 450	3 124 188
Hyror lokaler	448 762	404 820
P-plats och garage	441 600	458 194
Kabel-TV och bredband	167 628	146 400
Debiterad fastighetsskatt	12 901	12 902
Elavgifter	398 729	262 533
Vattenavgifter	59 844	72 535
	4 887 914	4 481 572

I årsavgiften ingår el, vatten, värme, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	116 104	131 266
Trädgårdsskötsel	0	1 983
Klottersanering	4 068	0
Städkostnader	130 260	147 238
Hyra av entrémattor	14 877	13 379
Snöröjning/sandning	34 624	18 509
Serviceavtal	57 466	20 783
Systematiskt brandskyddsarbete	2 181	2 250
Hisskostnader	49 778	44 087
Myndighetskrav	0	5 080
Besiktningkostnader	4 288	3 003
Gemensamhetsanläggning	13 431	29 179
Reparationer	202 703	171 336
Hissreparationer	17 138	1 949
Planerat underhåll	0	91 903
Fastighetsel	747 773	894 677
Uppvärmning	428 688	400 423
Vatten och avlopp	176 417	177 734
Avfallshantering	175 899	162 755
Försäkringskostnader	82 192	73 862
Kabel-TV och bredband	172 419	169 035
Förbrukningsinventarier	1 044	30 803
Förbrukningsmaterial	2 702	638
	2 434 052	2 591 872

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighets beskattning	73 280	73 280
Fastighetsavgift	96 929	92 659
Telefoni	4 103	3 756
Bredband (föreningens eget)	20 639	19 659
Datorkommunikation	12 228	12 457
Energideklaration	17 964	0
Föreningsgemensamma kostnader	12 475	22 215
Revisionsarvode	21 484	17 413
Ekonomisk förvaltning	103 585	109 547
Underhållsplan	12 027	11 375
Övriga poster	9 193	20 294
	383 907	382 655

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	96 151
Övriga arvoden	4 285	3 500
Arvode valberedning	3 000	12 000
Sociala avgifter	29 263	27 862
	141 548	139 513

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 849 070	129 849 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 849 070	129 849 070
Ingående avskrivningar	-12 172 793	-10 850 588
Årets avskrivningar	-1 322 205	-1 322 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 494 998	-12 172 793
Redovisat värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående redovisat värde	168 354 072	169 676 277
Taxeringsvärden byggnader	136 400 000	136 400 000
Taxeringsvärden mark	66 928 000	66 928 000
	203 328 000	203 328 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 666	350 578
Utrangeringar	0	-58 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 666	291 666
Ingående avskrivningar	-106 946	-111 161
Utrangeringar	0	44 182
Årets avskrivningar	-29 167	-39 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 113	-106 946
Utgående redovisat värde	155 553	184 720

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	585 335	64 354
Inköp	0	520 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 335	585 335
Ingående avskrivningar	-60 274	-45 049
Årets avskrivningar	-58 533	-15 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 807	-60 274
Utgående redovisat värde	466 528	525 061

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	396 118	107 374
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
Momsfordran	0	55 127
Avräkningskonto förvaltare	1 873 555	1 402 283
	2 269 673	1 564 796

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg Hansa	58 330	53 027
Uppsala Vatten, vatten	20 683	16 654
Uppsala Vatten, avfall	8 858	8 806
Returpappercentralen	10 918	46 445
Fastum	24 813	23 800
Certego	648	2 468
Uppsala Lyftservice	11 131	10 473
Telia	15 650	16 056
Acandia	1 206	1 210
One.com	0	254
Widesecc	0	817
Tornгатans SFF	13 431	0
KTC	2 008	0
Övriga upplupna intäkter	5 596	0
	173 272	180 010

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,98	2024-12-30	13 453 574	13 833 574
Stadshypotek	0,79	2025-12-01	13 883 083	14 050 207
Stadshypotek	0,92	2024-12-01	16 041 028	16 218 412
			43 377 685	44 102 193
Kortfristig del av långfristig skuld			30 219 110	724 508

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: 724 508 kr

Lån som förfaller inom ett år: 29 494 602 k

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	64 849	65 962
Styrelsearvoden	55 500	48 300
Sociala avgifter	17 400	15 200
Revision	19 000	17 200
Fastighetsel	76 397	149 359
Fjärrvärme	67 452	64 544
Vatten	594	0
Fastighetsskötsel	9 202	9 202
Snöröjning	14 087	5 549
Förutbetalda avgifter och hyror	413 934	357 161
Övriga poster	5 816	16 395
	744 231	748 872

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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_2023_Brf_Tornet_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-20 08:53:16

Dokumentet är undertecknat av:

 ANN CHRISTOFFERSSON (19500129XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-16 10:13:11
 HÅKAN HJORTSMARK (19630324XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-16 09:10:51
 TOBIAS LINDSTRÖM (19880418XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 13:08:38
 TOMAS DANIEL XAVIER (19730301XXXX) Ordförande	2024-05-17 08:39:24
 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2024-05-20 08:53:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Tornet_2.pdf (286298 byte)

A728687A1F0D75EEC2B4E56DC990565313CF974EBF84653247F664D8E4F8AA1AE4CFB3C71B2E5EDA9814
D4CCE6F302E076004D2C442DC64FD39BF5C5DB872B3F

<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 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 2023-12-31 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 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 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 2024-05-20

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-20 08:57:34

Dokumentet är undertecknat av:

 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor

2024-05-20 08:57:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (364947 byte)

0B4757DD1A9685F3E35AA0CE1AE3B0B6310D2D8140C29B722733A0FFB0CAB6A6AE28DF6B0A295600DD68
7F2A7529CD2EFC67F98DF6341D5BF4D8E6782C1B7518

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

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

