

# Årsredovisning 2022



**Brf Tornsvälan**

**Org nr 769609-7463**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 Tornsvälan, med säte i Tyresö, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvades av Skanska Mark och Exploatering AB, den 6 november 2003, del av fastigheten Järnet 7 i Tyresö kommun. Fastighetsförrättning avslutades den 8 februari 2005 och fastigheten har fått beteckningen Järnet 8. Fastighetens areal uppgår till 6 794 kvm. Beslut har också erhållits av Tyresö kommun att kommunen inte kommer att utnyttja sin förköpsrätt eller påkalla prövning av förvärvstillstånd.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 59 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

För nybyggnationen tecknades ett totalentreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB den 6 november 2003.

Tillägg till entreprenadkontrakt har tecknats 13 augusti 2004.

Föreningen disponerar även 59 st parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare.

På föreningens mark finns sophus för källsortering och ett cykelförråd.

#### Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Den totala bostadsarean är 3 738 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Bygghörsförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl a grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering samt gemensamhetslokal. Gemensamhetsanläggningen delas med två andra bostadsrättsföreningar, Brf Björktrasten och Brf Silvertärnan.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av delägarförvaltningen. Ansvaret i delägarförvaltningen är uppdelat enligt följande: Brf Tornsvälan ansvarar för sommarunderhåll, Brf Björktrasten ansvarar för

vinterunderhåll och Brf Silvertärnan för gatubelysningen.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift som år 2022 uppgår till 1 519 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 77 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 000 000 kr och markvärdet 18 200 000 kr. Värdeår är 2004.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning är tecknat med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Avtal avseende fastighetsskötsel är tecknat med Ekströms Allservice AB.

Avtalet löper tillsvidare med sex månaders uppsägningstid.

Avtal avseende städning är tecknat med Virvelvind Nowak HB.

För hissunderhåll och reparationer svarar Kone AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 augusti 2004.

#### 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 av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 879 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Föreningen har upprättat underhållsplan för framtida planerat underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt underhållsplanen göras med 596 000 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjell Lindgren
	Linda Rönnkvist
	Jonathan Bjerkensjö
	Leif Westling
	Päivi Heinonen

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Katrine Elbra  
KPMG AB

Erik Berggren

Förtroendevald revisor

Valberedning

Erik Berggren  
Stephanie Berggren

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Den pågående pandemin fortsatte även in en bit i 2022 med dess restriktioner, därför beslutade styrelsen att även 2022 ha en stämma via sk. poströstning.

Vi har genomfört en ändring i vår mäklarinformation att "Juridisk person" inte får köpa lägenhet i Brf Tornsvälan.

Den underhållsplan som föreningen köpt av Fastum var svårhanterlig då vi inte själva kunde göra de ändringar som krävdes så det avtalet sades upp. Vi har i stället införskaffat en egen underhållsplan av samma fabrikat men att vi äger den själva och kan göra de uppföljningar som behövs.

Vi har haft ett takläckage från yttertaket till en lägenhet plan 4 och fått byta viss isolering och täckstosar på rör från återvinningen på yttertaket, samt viss åtgärd i berörd lägenhet.

Vi har ett trädgårdsskötselavtal med HSB, alla tre föreningarna i GA1 för gräsklippning i övrigt har vi separata avtal för det som ingår i respektive förenings mark.

Några stopp i avlopp har åtgärdats under året, i gemensamma rör.

2 tvättmaskiner har bytts ut under året.

Ventilation i tvättstugan är klar.

Ventilation i övriga huset har setts över och det pågår en OVK-besiktning som ännu ej är klar. Hissarna har fått uppdaterade telefoner för att säkerställa att larm fungerar vid händelse av stopp.

Under hösten har 2 lån satts om hos SHB till betydligt högre ränta än vi varit vana vid de senaste åren. Tanken var att höja amorteringen men får avvakta tills vi ser att räntehöjningarna avtar.

Elavgiften har höjts för boende som Fastum handhar via månadsavin.

Januari 2022 var avgiftsfri men efter alla prisökningar kommer det nog att ta ett tag innan något liknande kan göras igen. Totalt har det gjorts 3 gånger sedan 2006.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (77) medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 7 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (10) överlåtelser med ett snittpris på 39 158 (40 621) kr/kvm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 151	3 418	3 427	3 165
Resultat efter finansiella poster	-844	-176	270	-259
Årets resultat exkl avskrivningar	109	782	1 193	665
Soliditet (%)	58,51	58,95	58,84	58,34
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,59	0,59	0,77	0,92
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 259	10 367	10 420	10 567
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	49,68	68,95	69,31	70,28
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,27	40,39	40,39	40,81
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	806	879	879	879

### 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.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 525 000	2 013 836	1 199 256	-175 722	<b>56 562 370</b>
Disposition av föregående års resultat:		334 751	-510 473	175 722	<b>0</b>
Årets resultat				-843 921	<b>-843 921</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 525 000</b>	<b>2 348 587</b>	<b>688 783</b>	<b>-843 921</b>	<b>55 718 449</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	688 783
årets förlust	-843 921
	<b>-155 138</b>
behandlas så att till yttre fond avsättes	596 000
ianspråkats från yttre fond	-200 000
i ny räkning överföres	-551 138
	<b>-155 138</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 150 929	3 417 889
Övriga rörelseintäkter		123 215	166 235
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 274 144</b>	<b>3 584 124</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 576 009	-2 169 783
Övriga externa kostnader	4	-263 384	-329 539
Personalkostnader	5	-128 141	-87 429
Avskrivningar		-953 351	-958 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 920 885</b>	<b>-3 544 877</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-646 741</b>	<b>39 247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 955	13 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 135	-228 604
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-197 180</b>	<b>-214 969</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-843 921</b>	<b>-175 722</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-843 921</b>	<b>-175 722</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 207 084	90 160 435
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 207 084</b>	<b>90 160 435</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 207 084</b>	<b>90 160 435</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 506	0
Övriga fordringar	8	1 171 769	961 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	130 521	121 116
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 303 796</b>	<b>1 082 429</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 725 927	4 699 251
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 725 927</b>	<b>4 699 251</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 029 722</b>	<b>5 781 680</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 236 806</b>	<b>95 942 115</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll		2 348 587	2 013 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 873 587</b>	<b>55 538 836</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		688 783	1 199 257
Årets resultat		-843 921	-175 722
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-155 138</b>	<b>1 023 534</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 718 449</b>	<b>56 562 370</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 000 000	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 550 000	18 750 000
Leverantörsskulder		122 366	142 952
Skatteskulder		175 702	170 392
Övriga skulder		15 847	6 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	654 443	310 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 518 357</b>	<b>19 379 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 236 806</b>	<b>95 942 115</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-843 921	-175 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		953 351	958 126
Förändring skatteskuld/fordran		5 310	4 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>114 740</b>	<b>787 242</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 506	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 496	-21 366
Förändring av leverantörsskulder		-20 587	80 548
Förändring av kortfristiga skulder		12 153 889	7 358 504
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 237 040</b>	<b>8 204 928</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-174 096
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-174 096</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-12 000 000	-7 750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 000 000</b>	<b>-7 750 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>237 040</b>	<b>280 832</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 570 169	5 289 337
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 807 208</b>	<b>5 570 169</b>

## 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
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 011 019	3 284 748
P-platser	207 500	192 883
Hysesbortfall, p-platser	-67 590	-59 742
	<b>3 150 929</b>	<b>3 417 889</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	78 985	71 509
Trädgårdsskötsel	195 597	126 129
Kostnader i samband med städdagar	355	0
Städkostnader	143 066	120 196
Snöröjning/sandning	89 527	57 574
Trivselåtgärder	5 343	2 668
Serviceavtal	25 520	9 957
Hisskostnader	68 322	66 443
Besiktningkostnader	5 438	17 500
Gemensamhetsanläggning	17 375	12 178
Reparationer	143 398	107 707
Hissreparationer	0	6 852
Trädgård och utemiljö	11 238	0
Planerat underhåll	324 421	261 249
Fastighetsel	589 886	407 549
Uppvärmning	284 692	299 766
Vatten och avlopp	245 747	246 520
Avfallshantering	109 364	93 734
Försäkringskostnader	36 886	35 467
Kabel-TV	30 347	29 480
Bredband	137 261	135 756
Hyra för kontorslokal	0	620
Förbrukningsinventarier	19 749	59 050
Förbrukningsmaterial	3 769	1 878
Brandskyddsarbete	9 725	0
	<b>2 576 011</b>	<b>2 169 782</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	89 621	86 081
Telefoni	6 928	5 614
Hemsida	162	8 220
Porto	2 700	684
Trycksaker	1 682	2 698
Föreningsgemensamma kostnader	1 030	729
Revisionsarvode	17 625	16 875
Ekonomisk förvaltning	83 267	92 518
Bankkostnader	1 680	2 038
Konsultarvoden	0	2 738
Juridisk konsultation	7 617	22 500
Underhållsplan	11 485	36 565
Övriga poster	39 586	52 279
	<b>263 383</b>	<b>329 539</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	100 000	75 000
Sociala avgifter	28 141	12 429
	<b>128 141</b>	<b>87 429</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 597 494	99 423 398
Inköp		174 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 597 494</b>	<b>99 597 494</b>
Ingående avskrivningar	-9 437 059	-8 483 708
Årets avskrivningar	-953 351	-953 351
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 390 410</b>	<b>-9 437 059</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 207 084</b>	<b>90 160 435</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 808	46 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 808</b>	<b>46 808</b>
Ingående avskrivningar	-46 808	-42 032
Årets avskrivningar		-4 776
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 808</b>	<b>-46 808</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	90 487	90 395
Avräkningskonto förvaltare	1 081 282	870 918
	<b>1 171 769</b>	<b>961 313</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	35 047	33 699
Kabel-TV/ Bredband	44 896	41 424
Ekonomisk förvaltning Fastum	19 968	18 906
Hemsida	3 735	0
Trädgårdsskötsel HSB	26 875	23 768
Serviceavtal	0	3 319
	<b>130 521</b>	<b>121 116</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	0,55	2023-10-02	12 000 000	12 000 000
Danske Bank	0,22	2022-11-30	0	11 000 000
Handelsbanken	3,07	2023-09-29	7 550 000	7 750 000
Handelsbanken	0,57	2024-10-30	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2,84	2023-11-30	11 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-30 550 000	-18 750 000
			<b>8 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

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.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 30 550 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	31 725	4 051
Styrelsearvoden	100 000	75 000
Sociala avgifter	31 420	16 185
Revision	15 625	15 625
Fastighetsskötsel	9 454	7 181
Fastighetsel	106 938	88 229
Fjärrvärme	45 698	48 750
Städning	15 686	13 125
Avfallshantering	1 827	1 515
Förutbetalda avgifter och hyror	296 070	40 668
	<b>654 443</b>	<b>310 329</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	44 890 000	44 890 000
	<b>44 890 000</b>	<b>44 890 000</b>


## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgiften höjs med 5% från 1 januari 2023.

Avloppsrensning i hela fastigheten.

Yttertak återvinningshus måste åtgärdas. Tvätt och målning (ev. byte plåt) yttertak som påverkas av de stora björkarna mellan återvinningshuset och vändplan.

Tyresö

DocuSigned by:  
  
CFD5795526354A4...

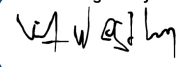
Kjell Lindgren  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
FB7275486B72471...


Linda Rönnkvist

DocuSigned by:  
  
C88D38FEC03A425...

Jonathan Bjerkensjö

DocuSigned by:  
  
E633BD622DEE44A...

Leif Westling

DocuSigned by:  
  
4E62BB05EE43474...

Päivi Heinonen

Vår revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:  
  
6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

DocuSigned by:  
  
3FD257F60B4E4E7...

Erik Berggren  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornsvälan, org. nr 769609-7463

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornsvälan 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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.

### Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Brf Tornsvälan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 enligt datum för digital underskrift

DocuSigned by:  
*Katrine Elbra*  
6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra  
Godkänd revisor  
KPMG AB

DocuSigned by:  
*Erik Berggren*  
3FD257F60B4B4E7...

Erik Berggren  
Förtroendevald revisor