

Årsredovisning 2021



Brf Tornsvalan

Org nr 769609-7463

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 bostadsrättslaghet.

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 Tornsvalan, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 förvärvade 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

Byggsförsäkring 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 gemensamhetslokalen. 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 2021 uppgår till 1 459 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 56 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 000 000 kr och markvärdet 13 200 000 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 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjell Lindgren
	Nichlas Granholm
	Emma Nilsson
	Torbjörn Rangenstål (avgått)
	Leif Westling
	Päivi Heinonen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Katrine Elbra
KPMG AB

Erik Berggren

Förtroendevald revisor

Valberedning

Erik Berggren
Stephanie Boström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

P g a den rådande pandemin med dess restriktioner har gemensamhetslokalen varit avstängd för uthyrning vissa delar av året.

Under våren installerades nya elmätare för digital avläsning. Förbrukning för varje lägenhet skickas till Fastum som registrerar och fakturerar tillsammans med månadsavgiften.

Takfläkt som betjänar torktumlare har bytts ut till en med högre kapacitet som det borde varit från början. Vissa moment kvarstår innan vi kan utnyttja hela dess kapacitet.

De nya utemöblerna byttes delvis ut, då de var trånga att komma in mellan bänk och bord särskilt för rörelsehindrade, till separata bänkar och bord.

Vi har ett nytt avtal med Fastum om en ny underhållsplan som skall hjälpa oss att planera de eventuella underhållsåtgärderna. Fastigheten är nu 17 år och det börjar komma underhållskrav i större utsträckning. Vi har målat ett par dörrar och rökluckor.

Com Hem blev uppköpta av Tele2 men samma avtal gäller tills vidare.

Wallenstams nybyggnader blev avslutade under sommaren och vi återfick våra p-platser, som vi har problem med, att utomstående bilar parkerar på våra uthyrda platser. Parkeringsbolaget ser till att informera och att bötfälla de som parkerar fel.

Portar mot innergården har försetts med portkodstablå.

Vägskyltar har bytts ut så det visar att alla portar nr 8-14 finns på vår Axel Wennergrens väg. Utryckningsfordon och andra transporter hittar nu in till våra portar 8-14 via grusgången på gårdssidan.

En styrelsemedlem har avgått under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 77 (75) medlemmar. Under året har 15 medlemmar tillträtt samt 13 medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (6) överlåtelser med ett snittpris på 40 621 (38 654) kr/kvm. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 418	3 427	3 165	3 434
Resultat efter finansiella poster	-176	270	-259	144
Årets resultat exkl avskrivningar	782	1 193	665	1 074
Soliditet (%)	58,95	58,84	58,34	58,65
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,59	0,77	0,92	0,89
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 367	10 420	10 567	10 566
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	68,95	69,31	70,28	82,29
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,39	40,39	40,81	40,90
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	879	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	1 982 592	960 520	269 980	56 738 092
Disposition av föregående års resultat:		31 244	238 736	-269 980	0
Årets resultat				-175 722	-175 722
Belopp vid årets utgång	53 525 000	2 013 836	1 199 256	-175 722	56 562 370

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 199 257
årets förlust	-175 722
	1 023 535
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	596 000
ianspråk tas från yttre fond	-261 249
i ny räkning överföres	688 784
	1 023 535

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

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 417 889	3 427 198
Övriga rörelseintäkter		166 235	181 036
Summa rörelseintäkter		3 584 124	3 608 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 169 783	-1 797 635
Övriga externa kostnader	4	-329 539	-242 061
Personalkostnader	5	-87 429	-87 429
Avskrivningar		-958 126	-923 310
Summa rörelsekostnader		-3 544 877	-3 050 435
Rörelseresultat		39 247	557 799
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 635	11 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 604	-302 825
Summa finansiella poster		-214 969	-287 819
Resultat efter finansiella poster		-175 722	269 980
Årets resultat		-175 722	269 980

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 160 435	90 939 690
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	4 776
Summa materiella anläggningstillgångar		90 160 435	90 944 466
Summa anläggningstillgångar		90 160 435	90 944 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	961 313	1 352 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	121 116	96 126
Summa kortfristiga fordringar		1 082 429	1 449 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 699 251	4 030 385
Summa kassa och bank		4 699 251	4 030 385
Summa omsättningstillgångar		5 781 680	5 479 482
SUMMA TILLGÅNGAR		95 942 115	96 423 947

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll	2 013 836	1 982 592
Summa bundet eget kapital	55 538 836	55 507 592

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 199 257	960 520
Årets resultat	-175 722	269 980
Summa fritt eget kapital	1 023 534	1 230 501
Summa eget kapital	56 562 370	56 738 093

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	20 000 000	27 750 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	27 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 750 000	11 200 000
Leverantörsskulder		142 952	62 404
Skatteskulder		170 392	165 554
Övriga skulder		6 071	6 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	310 329	501 257
Summa kortfristiga skulder		19 379 745	11 935 855

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 942 115

96 423 947

Kassaflödesanalys

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-175 722	269 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	958 126	923 310
Förändring skatteskuld/fordran	4 838	14 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	787 242	1 207 526

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-21 366	-24 460
Förändring av leverantörsskulder	80 548	-72 335
Förändring av kortfristiga skulder	7 358 504	11 178 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 204 928	12 288 963

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-174 096	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	60 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 096	60 800

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-7 750 000	-11 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 750 000	-11 750 000

Årets kassaflöde

280 832 **599 763**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 289 337	4 689 573
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 570 169	5 289 337

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 284 748	3 284 748
P-platser	192 883	191 980
Hysesbortfall, p-platser	-59 742	-49 530
	3 417 889	3 427 198

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	71 509	75 482
Trädgårdsskötsel	126 129	122 530
Städkostnader	120 196	120 708
Snöröjning/sandning	57 574	18 209
Trivselåtgärder	2 668	4 574
Serviceavtal	9 957	0
Hisskostnader	66 443	65 508
Besiktningsskostnader	17 500	5 336
Gemensamhetsanläggning	12 178	0
Reparationer	107 707	126 544
Hissreparationer	6 852	0
Trädgård och utemiljö	0	15 778
Planerat underhåll	261 249	96 756
Fastighetsel	407 549	284 621
Uppvärmning	299 766	270 670
Vatten och avlopp	246 520	224 134
Avfallshantering	93 734	119 083
Försäkringskostnader	35 467	47 118
Självrisker	0	23 600
Kabel-TV	29 480	29 098
Bredband	135 756	135 756
Hyra för kontorslokal	620	0
Förbrukningsinventarier	59 050	8 169
Förbrukningsmaterial	1 878	3 962
	2 169 782	1 797 636

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	86 081	84 311
Telefoni	5 614	10 758
Hemsida	8 220	4 485
Porto	684	4 802
Trycksaker	2 698	0
Föreningsgemensamma kostnader	729	1 147
Revisionsarvode	16 875	15 938
Ekonomisk förvaltning	92 518	75 086
Bankkostnader	2 038	2 038
Konsultarvoden	2 738	0
Juridisk konsultation	22 500	0
Underhållsplan	36 565	0
Övriga poster	52 279	43 496
	329 539	242 061

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala avgifter	12 429	12 429
	87 429	87 429

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Inköp	174 096	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 597 494	99 423 398
Ingående avskrivningar	-8 483 708	-7 565 176
Årets avskrivningar	-953 351	-918 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 437 059	-8 483 708
Utgående redovisat värde	90 160 435	90 939 690

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 808	46 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 808	46 808
Ingående avskrivningar	-42 032	-37 254
Årets avskrivningar	-4 776	-4 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 808	-42 032
Utgående redovisat värde	0	4 776

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	90 395	94 019
Avräkningskonto förvaltare	870 918	1 258 952
	961 313	1 352 971

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	33 699	32 403
Kabel-TV	7 585	40 594
Ekonomisk förvaltning Fastum	18 906	18 406
Bredband	33 839	238
Hemsida	0	4 485
Trädgårdsskötsel HSB	23 768	0
Serviceavtal	3 319	0
	121 116	96 126

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	0,55	2023-10-02	12 000 000	12 000 000
Danske Bank	0,22	2022-11-30	11 000 000	11 000 000
Handelsbanken	0,44	2022-09-30	7 750 000	7 950 000
Handelsbanken	0,57	2024-10-30	8 000 000	8 000 000
Avgår kortfristig del			-18 750 000	-11 200 000
			20 000 000	27 750 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 18 550 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	4 051	6 650
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	16 185	16 185
Revision	15 625	15 625
Fastighetsskötsel	7 181	12 557
Fastighetsel	88 229	36 029
Fjärrvärme	48 750	33 758
Städning	13 125	13 125
Avfallshantering	1 515	0
Förutbetalda avgifter och hyror	40 668	292 328
	310 329	501 257

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	44 890 000	44 890 000
	44 890 000	44 890 000

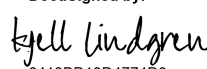
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under hösten tog styrelsen ett beslut om att ha en betalningsfri månad i januari 2022.

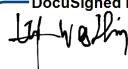
Under våren 2022 kommer det att utföras ytterligare ventilationsarbeten i tvättstugan.

OVK kommer att utföras i alla lägenheter.

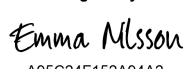
Tyresö

DocuSigned by:

6413BD19D4774D9...

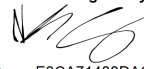
Kjell Lindgren

DocuSigned by:

E633BD622DEE44A...

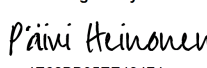
Leif Westling

DocuSigned by:

A95C24F152A94A2...

Emma Nilsson

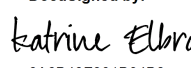
DocuSigned by:

E3CA71488DAC44E...

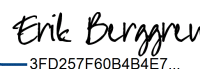
Nichlas Granholm

DocuSigned by:

4E62BB05EE43474...

Päivi Heinonen

Vår revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...
Katrine Elbra
Godkänd revisor

DocuSigned by:

3FD257F60B4B4E7...

Erik Berggren
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornsvälan för år 2021.

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 2021 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 besluten 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Bostadsrättsföreningen Tornsvan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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, kon-solideringsbehov, 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelser 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

KPMG AB

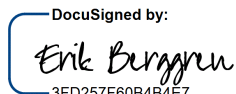
DocuSigned by:


6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

DocuSigned by:


3FD257F60B4B4E7...

Erik Berggren

Förtroendevald revisor