

Årsredovisning 2021

BRF TORBJÖRN

717600-2322



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORBJÖRN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

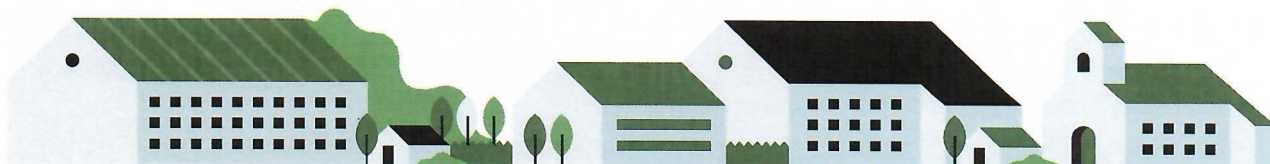
Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1966-01-31.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 18:3, 18:4 och 1:11. På fastigheterna finns sex bostadshus innehållande 123 lägenheter och en lokal som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 78 parkeringsplatser med motorvärmare, 14 varmgarage och 10 kallgarage som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala arean enligt fastighetstaxering 2016 uppgår till 12 039 kvm, varav 11 347 kvm utgör lägenhetsyta och 692 kvm lokalyta.

LÄGENHETSFÖRDELNING:

- 12 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 54 st 3 rum och kök
- 42 st 4 rum och kök
- 12 st 5 rum och kök

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1967, 1968 och 1974, sistnämnda årtal avser föreningens garagebyggnad.

Tidigare gjorda renoveringar:

- 1999-2000 Helkakling av badrum, nya vattenstammar (inte avloppsstammar, dessa beräknas ha en återstående livslängd om 50-60 år).
- 2003 Yttertak (ny underlagspapp, läkt och taktegel).
- 2004 Nytt system för temperatur-/värmereglering.
- 2005 Nya badrumsfönster.
- 2007 Byte termostatventiler i lägenheterna.
- 2007 Ny cirkulationspump i undercentral.
- 2007 Installation av säkerhetsdörrar och postfack.
- 2007-2008 Byte samtliga ventilationsaggregat.
- 2007-2009 Omdränering och grundisolering av källare samt renovering av gårdsmiljö, Torbjörnsgatan 6-12.
- 2009 Nya garageportar, samtliga varm- och kallgarage.
- 2009-2010 Renovering av gårdsmiljö, Torbjörnsgatan 14-40.
- 2010 Tvättstugan, lilla gården.
- 2012 Omdränering och grundisolering av baksidan huset Torbjörnsgatan 24-28 och gaveln Torbjörnsgatan 22.
- 2012 Ny kulvert för vattenledningar mellan stora och lilla gården.
- 2012 Ny trappa vid Torbjörngatan 22-24.
- 2013 Nytt låssystem med nya låscylinrar till samtliga dörrar.
- 2015 Byte av samtliga kall, varm och varmcirkulationsvattenledningar i undercentral och källartak.
- 2017 Målning av samtliga fönsterbleck i föreningen.
- 2018 Nytt bokningssystem till föreningens gemensamma lokaler installerades.
- 2019 Renovering av samtliga balkonger samt byte av balkongplåtar.
- 2021 Renovering av portar samt dörrpartier vid entréer.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gun-Britt Holst Backström	Ordförande
Stefan Bodin	Vicevärd
Agneta Eriksson	Vice ordförande
Niklas Ericson Forslund	Sekreterare
Lars Gustavsson	Ledamot
Andreas Ekman	Suppleant

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Fredrik Agerson Extern revisor

VALBEREDNING

Elfride Hoppe Sammankallande
Linda Nystrand

FLAGGANSVARIGA

Thomas Ödkvist Stora gården
Leif Backström Lilla gården

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda ordinarie sammanträden. Utöver dessa har delar av styrelsen deltagit på 26 arbetsmöten rörande stamreoveringen

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk Förvaltning	Nabo, tidigare Ekonomisk förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Städ	Limpyo
Bredband	Telia Fibernät
El	Vattenfall

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har:

Samtliga portar och dörrpartier vid föreningens entréer har renoverats under året.

Projektleddning samt entreprenör för stamreoveringen har upphandlats och avtal tecknats.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 198 097	6 079 511	6 017 096	6 019 480
Resultat efter fin. poster	225 448	392 454	989 438	422 974
Soliditet, %	27	26	24	23
Kassalikviditet %	-	192	115	282
Yttre fond	3 007 922	2 409 161	1 810 400	1 343 600
Taxeringsvärde	199 587 000	199 587 000	199 587 000	155 607 000
Bostadsyta, kvm	11 347	11 347	11 347	11 347
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	514	505	499	499
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 300	1 335	1 370	1 156
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,28	1,23	1,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 123 300	-	-	1 123 300
Fond, yttre underhåll	2 409 161	-	598 761	3 007 922
Balanserat resultat	1 944 782	392 454	-598 761	1 738 475
Årets resultat	392 454	-392 454	225 448	225 448
Eget kapital	5 869 696	0	225 448	6 095 144

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 738 475
Årets resultat	225 448
Totalt	1 963 923

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	598 761
Att från yttre fond i anspråk ta	-293 151
Balanseras i ny räkning	1 658 313
	1 963 923

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		6 198 097	6 079 511
Rörelseintäkter		58 038	4 049
Summa rörelseintäkter		6 256 135	6 083 560
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-5	-4 244 744	-3 973 776
Övriga externa kostnader	6	-174 672	-162 842
Personalkostnader	7	-195 117	-159 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 233 907	-1 198 488
Summa rörelsekostnader		-5 848 441	-5 494 680
RÖRELSERESULTAT		407 694	588 880
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 246	-196 426
Summa finansiella poster		-182 246	-196 426
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		225 448	392 454
ÅRETS RESULTAT		225 448	392 454

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	17 020 580	18 103 772
Markanläggningar	9	1 064 562	1 174 050
Maskiner och inventarier	10	162 993	157 141
Pågående projekt		444 579	3 713
Summa materiella anläggningstillgångar		18 692 714	19 438 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 692 714	19 438 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 446	15 359
Innestående medel hos förvaltare	11	3 198 658	2 684 933
Övriga fordringar		7 756	8 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	282 758	260 227
Summa kortfristiga fordringar		3 506 618	2 969 270
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 506 618	2 969 270
SUMMA TILLGÅNGAR		22 199 332	22 407 946

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 123 300	1 123 300
Fond för yttre underhåll		3 007 922	2 409 161
Summa bundet eget kapital		4 131 222	3 532 461
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 738 475	1 944 782
Årets resultat		225 448	392 454
Summa fritt eget kapital		1 963 923	2 337 236
SUMMA EGET KAPITAL		6 095 144	5 869 696
Avsättningar			
Avsättningar		266 622	271 296
Summa avsättningar		266 622	271 296
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 233 740	14 754 072
Summa långfristiga skulder		6 233 740	14 754 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 520 332	396 576
Leverantörsskulder		285 453	365 850
Skatteskulder		21 036	20 417
Övriga kortfristiga skulder		24 906	15 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	752 099	714 868
Summa kortfristiga skulder		9 603 826	1 512 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 199 332	22 407 946

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 684 933	1 684 263
Resultat efter finansiella poster	225 448	392 454
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 233 907	1 198 488
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 459 355	1 590 942
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 623	55 742
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 090 944	-81 054
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	9 526 676	1 565 630
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-487 945	-166 662
Kassaflöde från investeringar	-487 945	-166 662
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-4 674	-1 722
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-8 520 332	-396 576
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 525 006	-398 298
ÅRETS KASSAFLÖDE	513 725	1 000 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 198 658	2 684 933

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torbjörn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,2 %
Fastighetsförbättringar	2,1-5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	230 353	212 659
Årsavgifter, bostäder	5 829 804	5 730 957
Årsavgifter, lokaler	137 940	135 595
Övriga intäkter	0	300
Summa	6 198 097	6 079 511

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Öres- och kronutjämning	-33	-28
Övriga intäkter	57 826	4 137
Övriga rörelseintäkter	245	-60
Summa	58 038	4 049

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	247 723	341 188
Dörrar och lås/porttele	470 150	0
Entrepkostn städ	143 147	76 328
Fastighetsel	392 980	318 974
Fastighetsförsäkringar	123 427	119 945
Fastighetsskatt	211 327	207 637
Fastskötsel/teknisk förv arvode	456 857	472 500
Fastskötsel/teknisk förv extra	90 466	0
Fjärrvärme	1 030 535	1 000 885
Försäkringsärende/vattenskada	47 040	0
Grovsopor, tidningar	94 745	94 547
Kabel-TV	83 314	20 194
Mark/gård/utemiljö Planteringar	4 850	0
Planerade underhåll	8 313	0
Snöskottning och sandupptagning	0	4 594
Sophämtning	94 724	90 853
Trädgård och blommor	29 840	83 899
Vatten	384 432	358 849
Ventilationskontroll OVK	0	117 500
Övriga köpta tjänster	0	13 125
Övriga rep./underhåll	214 642	638 047
Övriga serviceavtal	116 232	14 711
Summa	4 244 744	3 973 776

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Balkongreovering	8 313	0
Stamreovering	0	0
Summa	8 313	0

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	7 221	10 084
Kameral förvaltning	114 060	108 839
Övriga förvaltningskostnader	53 391	43 918
Summa	174 672	162 842

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	29 145	23 225
Styrelsearvoden	48 575	76 425
Vicevärdsarvode	117 398	59 925
Summa	195 117	159 575

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 002 794	34 002 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 002 794	34 002 794
Ingående ackumulerad avskrivning	-15 899 022	-14 815 830
Årets avskrivning	-1 083 192	-1 083 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 982 214	-15 899 022
Utgående restvärde enligt plan	17 020 580	18 103 772
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 837 000	104 837 000
Taxeringsvärde mark	94 750 000	94 750 000
Summa	199 587 000	199 587 000

Markvärde **351 300**

NOT 9, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 189 799	2 189 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 189 799	2 189 799
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 015 749	-906 261
Årets avskrivning	-109 488	-109 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 125 237	-1 015 749
Utgående restvärde enligt plan	1 064 562	1 174 050

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	669 146	633 997
Inköp	47 079	162 949
Utrangering	-	-127 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	716 225	669 146
Ingående ackumulerad avskrivning	-512 005	-633 997
Avskrivningar	-41 227	-5 808
Utrangering	-	127 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-553 232	-512 005
Utgående restvärde enligt plan	162 993	157 141
NOT 11, KASSA OCH BANK	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	3 198 658	2 684 933
Summa	3 198 658	2 684 933

Nabo, som handhar föreningens ekonomiska förvaltning, tillser att föreningens likvida medel hålls på ett separat underkonto i Nabos centralkontostruktur hos Svenska Handelsbanken AB. Kontot förfogas över enligt föreningens instruktioner och varje utbetalning initieras uttryckligen av föreningen genom en betalningsanvisning eller attest, varefter Nabo genomför transaktionen.

Även om dessa medel praktiskt hanteras som likvida medel så utgör de för föreningen i formell mening en fordran på Nabo och de redovisas därför i årets redovisning som kortfristiga fordringar, istället för, som i en tidigare årsredovisning, som kassa och bank.

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-22	0,89 %	955 581	1 055 581
Stadshypotek	2022-06-01	1,24 %	6 069 679	6 069 679
Stadshypotek	2024-07-30	1,40 %	293 111	399 703
Stadshypotek	2023-04-30	1,49 %	2 304 586	2 329 502
Stadshypotek	2022-01-07	0,89 %	1 198 496	1 198 496
Stadshypotek	2024-09-30	0,78 %	940 000	950 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,26 %	2 850 000	2 910 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,17 %	142 619	237 687
Summa			14 754 072	15 150 648

Varav kortfristig del

8 520 332

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021	2020
Bredband	44 983	22 806
Försäkringspremier	122 374	123 427
Förvaltning	29 111	28 515
Kabel-TV	13 259	17 021
Räntor	201	230
Vatten	30 935	31 236
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 895	36 992
Summa	282 758	260 227

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	28 922	28 067
Förutbetalda avgifter/hyror	516 563	516 748
Städning	17 855	12 284
Uppvärmning	170 018	133 653
Utgiftsräntor	18 741	19 553
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 563
Summa	752 099	714 868

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 742 400	17 742 400
Summa	17 742 400	17 742 400

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Gun-Britt Holst Backström
Ordförande

Agneta Eriksson
Vice ordförande

Lars Gustavsson
Ledamot

Niklas Ericson Forslund
Sekreterare

Stefan Bodin
Vicevärd

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Fredrik Agerson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2022 09:16

SENT BY OWNER:
Maria Lejskog • 04.05.2022 09:57

DOCUMENT ID:
r1lzgGn1U5

ENVELOPE ID:
rJGxz2ylc-r1lzgGn1U5

DOCUMENT NAME:
Brf Torbjörn, 717600-2322 - Ej undertecknad årsredovisning 2021 (1).pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS ERICSON FORSLUND	Signed	04.05.2022 09:58	eID	Swedish BankID (DOB: 17/08/1983)
	Authenticated	04.05.2022 09:57	Low	IP: 2.248.122.129
2. STEFAN BODIN	Signed	04.05.2022 09:59	eID	Swedish BankID (DOB: 15/03/1954)
	Authenticated	04.05.2022 09:58	Low	IP: 2.248.122.129
3. GUN-BRITT HOLST BACKSTRÖM	Signed	04.05.2022 10:01	eID	Swedish BankID (DOB: 29/03/1947)
	Authenticated	04.05.2022 10:00	Low	IP: 94.234.36.250
4. Agneta Elisabet Eriksson	Signed	04.05.2022 10:37	eID	Swedish BankID (DOB: 06/04/1958)
	Authenticated	04.05.2022 10:33	Low	IP: 84.216.129.26
5. Lars Gustavsson	Signed	04.05.2022 18:11	eID	Swedish BankID (DOB: 03/07/1971)
	Authenticated	04.05.2022 11:55	Low	IP: 90.129.223.78
6. Kjell Fredrik Agerson	Signed	05.05.2022 09:16	eID	Swedish BankID (DOB: 19/10/1971)
	Authenticated	04.05.2022 19:00	Low	IP: 82.209.140.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torbjörn

Org.nr 717600-2322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torbjörn för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Bostadsrättsföreningen Torbjörn för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 överträdelser 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 2022-05-05

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2022 09:22

SENT BY OWNER:
Nabo Group AB · 05.05.2022 09:21

DOCUMENT ID:
B1-egigWLq

ENVELOPE ID:
SJegxil-L5-B1-egigWLq

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Torbjörn 210101-211231.pdf
3 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kjell Fredrik Agerson	Signed	05.05.2022 09:22	eID	Swedish BankID (DOB: 19/10/1971)
frag@fbrevision.se	Authenticated	05.05.2022 09:21	Low	IP: 62.20.62.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

🔧 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed