



Årsredovisning 2021



Brf Tornet 2

Org nr 769621-1080

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en 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 Tornet 2, med säte i Uppsala, 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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 oktober 2020.

Föreningens fastighet

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

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i 5-8 våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 5 283 kvm och två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 273 kvm. Föreningen disponerar över 59 parkeringsplatser varav 45 i garage, 10 biluppsättningsplatser med eluttag för motorvärmare samt 4 MC-platser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det barnvagnsförråd, städrum, soprum och förråd. I fastigheten finns det även lägenhetsförråd i källarvåning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA1 avseende körväg, anordning för avledning av dagvatten med brunnar och belysning. VA-ledningar och GA2 avseende vattenledning, anordning för avledning av dagvatten med brunnar, garage inklusive nedfart, soprum för uthyrningslokaler, cykelförråd, innegård exklusive uteplatser tillhörande bostäder samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Servitut avseende utrymme för tio lägenhetsförråd i källaren i angränsande fastighet, Torngatan 24 och 32, till förmån för föreningens fastighet ska bildas, inkluderande rätt till åtkomst, dvs rätt att nyttja hiss, trappor och gångpassager.

Servitut avseende utrymme för vattenledning i källare till förmån för angränsande fastighet, inkluderande rätt till åtkomst dvs. rätt att nyttja hiss, trappor, gångpassager och lägenhetsförråd.

Föreningens fastighet belastas av servitut för allmän gång- och cykeltrafik. Föreningens fastighet är belastad med ledningsrätt för starkströmskabel med rättighetsbeteckning 0380-94/15.1.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med 2022 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med fastighetsskatt på 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med ML Mark & Byggservice om teknisk förvaltning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 april 2010.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 523 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

Tomas Xavier	Ledamot	Ordförande
Tobias Lindström	Ledamot	
Maris Rasul	Ledamot	Avgått under året
Håkan Hjortsmark	Ledamot	
Annica Dahlqvist	Suppleant	
Lisa Nordahl	Suppleant	

Den 19 oktober 2021 höll föreningen en extra stämma gällande ändring av stadgar.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Niklas Feiff Ordinarie

Valberedning

Tomas Winqvist Sammankallande
Lars Olov Urfjäll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av staket och speljéer på föreningens uteplatser
- Renovering av pergolan
- Installation av ett nytt kamerasystem i garaget
- Uppkoppling av billaddare för fjärrsupport

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 98 medlemmar. Under året har 8 överlåtelser skett och ingen andrahandsuthyrning har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 213	4 416	4 325	3 701	3 943
Resultat efter finansiella poster	-305	-445	-331	-728	-616
Soliditet (%)	73	73	73	73	73
Årets resultat exkl avskr.	1 071	931	1 033	601	706
Fastighetslån/kvm	8 485	8 622	8 741	8 897	9 034
Årsavgifter/kvm, kr	523	591	591	591	591

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med föreningens totalyta.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 001 000	64 234 000	1 119 991	-2 580 092	-445 176	127 329 723
Disposition av föregående års resultat:			370 809	-815 985	445 176	0
Årets resultat					-304 957	-304 957
Belopp vid årets utgång	65 001 000	64 234 000	1 490 800	-3 396 077	-304 957	127 024 766

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 396 077
årets förlust	-304 957
	-3 701 034

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianpråkta fond för yttre underhåll	-93 125
i ny räkning överföres	-4 057 909
	-3 701 034

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 213 423	4 416 418
Övriga rörelseintäkter		4 747	12 975
Summa rörelseintäkter		4 218 170	4 429 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 242 482	-2 452 457
Övriga externa kostnader	4	-305 891	-285 911
Personalkostnader	5	-125 420	-155 268
Avskrivningar		-1 376 025	-1 376 025
Summa rörelsekostnader		-4 049 818	-4 269 661
Rörelseresultat		168 352	159 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		374	372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 683	-605 280
Summa finansiella poster		-473 309	-604 908
Resultat efter finansiella poster		-304 957	-445 176
Årets resultat		-304 957	-445 176

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	170 998 482	172 320 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	239 417	280 366
Inventarier, verktyg och installationer	8	19 305	32 176
Summa materiella anläggningstillgångar		171 257 204	172 633 229
Summa anläggningstillgångar		171 257 204	172 633 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		5 000	5 000
Övriga fordringar	9	1 441 813	929 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	165 977	141 649
Summa kortfristiga fordringar		1 612 790	1 076 253
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		124 908	124 535
Summa kassa och bank		124 908	124 535
Summa omsättningstillgångar		1 737 698	1 200 788
SUMMA TILLGÅNGAR		172 994 902	173 834 017

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

129 235 000

129 235 000

Fond för yttre underhåll

1 490 800

1 119 991

Summa bundet eget kapital

130 725 800

130 354 991

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 396 077

-2 580 092

Årets resultat

-304 957

-445 176

Summa fritt eget kapital

-3 701 034

-3 025 268

Summa eget kapital

127 024 766

127 329 723

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

44 102 193

28 348 521

Summa långfristiga skulder

44 102 193

28 348 521

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

724 508

17 202 688

Förskott från kunder

700

700

Leverantörsskulder

234 679

218 680

Skatteskulder

212 263

209 762

Övriga skulder

42 008

40 755

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

653 785

483 188

Summa kortfristiga skulder

1 867 943

18 155 773

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

172 994 902

173 834 017

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-304 957	-445 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 376 025	1 376 025
Förändring skatteskuld/fordran	2 501	10 906

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 073 569 941 755

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-130 604	-30 185
Förändring av leverantörsskulder	15 998	37 330
Förändring av kortfristiga skulder	-16 306 329	17 061 464

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-15 347 366 18 010 363

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	15 753 672	-17 832 196
------------------------------------	------------	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

15 753 672 -17 832 196

Årets kassaflöde

406 306 178 167

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 054 100	875 933
--	-----------	---------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 460 406 1 054 100

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
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 124 188	3 124 188
Hyror lokaler	393 744	317 334
P-plats och garage	460 600	484 747
Kabel-TV och bredband	146 400	146 400
Debiterad fastighetsskatt	10 944	8 880
Elavgifter	264 284	252 241
Vattenavgifter	73 612	82 628
Avgiftsbortfall	-260 349	0
	4 213 423	4 416 418

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	106 865	136 792
Städkostnader	132 498	148 192
Hyra av entrémattor	11 738	11 221
Snöröjning/sandning	17 083	1 871
Serviceavtal	43 594	44 098
Systematiskt brandskyddsarbete	0	37 818
Hisskostnader	41 532	40 557
Besiktningsskostnader	0	9 325
Hyra garage	4 000	0
Gemensamhetsanläggning	0	10 953
Reparationer	209 266	175 706
Hissreparationer	8 402	18 949
Planerat underhåll	93 125	119 191
Fastighetsel	545 553	515 850
Uppvärmning	395 973	403 578
Vatten och avlopp	177 583	173 533
Avfallshantering	124 664	126 657
Försäkringskostnader	63 801	54 507
Kabel-TV och bredband	148 813	389 543
Förbrukningsinventarier	114 034	33 753
Förbrukningsmaterial	3 957	363
	2 242 481	2 452 457

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	62 120	62 120
Fastighetsavgift	44 469	43 554
Telefoni	6 572	7 924
Bredband (föreningens eget)	6 656	4 635
Datorkommunikation	7 066	0
Hemsida	0	801
Porto	4 532	3 780
Föreningsgemensamma kostnader	2 900	6 190
Revisionsarvode	18 594	13 928
Ekonomisk förvaltning	121 367	115 501
Bankkostnader	2 200	2 000
Konsultarvoden	2 413	0
Underhållsplan	11 108	10 836
Gåvor	0	928
Övriga poster	15 893	13 714
	305 890	285 911

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	96 000	109 200
Övriga arvoden	0	4 998
Arvode valberedning	2 000	6 000
Utbildning/kurs	1 931	0
Sociala avgifter	25 489	35 070
	125 420	155 268

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 849 070	129 849 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 849 070	129 849 070
Ingående avskrivningar	-9 528 383	-8 206 178
Årets avskrivningar	-1 322 205	-1 322 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 850 588	-9 528 383
Redovisat värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående värde mark	52 000 000	52 000 000
Utgående redovisat värde	170 998 482	172 320 687
Taxeringsvärden byggnader	101 400 000	101 400 000
Taxeringsvärden mark	48 812 000	48 812 000
	150 212 000	150 212 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 578	350 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 578	350 578
Ingående avskrivningar	-70 212	-29 263
Årets avskrivningar	-40 949	-40 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 161	-70 212
Utgående redovisat värde	239 417	280 366

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 354	64 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 354	64 354
Ingående avskrivningar	-32 178	-19 307
Årets avskrivningar	-12 871	-12 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 049	-32 178
Utgående redovisat värde	19 305	32 176

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	106 315	39
Avräkningskonto förvaltare	1 335 498	929 565
	1 441 813	929 604

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	47 349	40 126
Uppsala Vatten, vatten	16 951	16 538
Uppsala Vatten, avfall	8 578	5 378
Returpappercentralen	41 806	26 502
Fastum	24 991	30 357
Nyckeladministration	2 423	13 164
Serviceavtal hiss	8 901	8 497
Brf Tornet 1, avfall	0	1 088
Bredband/telefoni	14 978	0
	165 977	141 650

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,98	2024-12-30	14 213 574	14 593 574
Stadshypotek	0,79	2025-12-01	14 217 331	14 384 455
Stadshypotek	0,92	2024-12-01	16 395 796	16 573 180
			44 826 701	45 551 209
Kortfristig del av långfristig skuld			724 508	17 202 688

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	54 086	70 556
Styrelsearvoden	47 600	94 600
Sociala avgifter	15 000	29 723
Revision	16 500	14 000
Fastighetsel	101 972	57 258
Fjärrvärme	62 641	48 491
Fastighetsskötsel	8 756	8 756
Snöröjning	4 511	1 871
Förutbetalda avgifter och hyror	337 744	141 996
Övriga poster	4 975	15 937
	653 785	483 188

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 740 000	52 740 000
	52 740 000	52 740 000

Uppsala ____/____ 2022

Tomas Xavier

Håkan Hjortsmark

Tobias Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats ____/____ 2022

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Torget_2.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-24 08:58:14

Dokumentet är undertecknat av:

 HÅKAN HJORTSMARK (19630324XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-20 11:17:04
 TOMAS XAVIER (19730301XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-22 20:54:56
 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2022-05-24 08:58:14
 TOBIAS LINDSTRÖM (19880418XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-23 13:44:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Torget_2.pdf (252914 byte)

4D1022DC5F09A4776A75891F1690A13454B0233130DE34E89BE74543619550E92B7F3C6A66D7A66415E7
5244271ABEEC33457C94B5E39770A73403DBDFBBE3AE

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

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

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornet 2

Org.nr 769621-1080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet 2 för räkenskapsåret 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornet 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-24 08:59:49

Dokumentet är undertecknat av:



NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor

2022-05-24 08:59:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (1794968 byte)

5618E11D3A34EAFED905C62346BF3311A61A5539136CF00DD1DCC4A8B1B567319D7FAF5D3002E3F60F27
4440281E94C577990204301652164D5E70FF37366B21

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

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

 **summera** support