



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torsby 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokal åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värmdö Torsby 1:176	2015	Värmdö
Värmdö Torsby 1:409	2015	Värmdö
Värmdö Torsby 1:410	2015	Värmdö
Värmdö Torsby 1:411	2015	Värmdö
Värmdö Torsby 1:412	2015	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017

Värdeåret är 2017

Föreningen har 12 bostadsrätter med en taxerad yta om 1 144 kvm och en boyta om 1 184 kvm. Byggnadernas totala yta är 1 196 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Jansson	Ordförande
Kim Johansson	Styrelseledamot
Dan Svensson	Styrelseledamot
Jan Magnus Pettersson	Styrelseledamot
Onno Vos	Styrelseledamot
Robin Billefors	Styrelseledamot

Valberedning

Christoffer Ellert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter tillsammans

Revisorer

Lars Karlsson Auktoriserad revisor EKTA Revison AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har underhållsplan för perioden 2018-2047.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Underhåll och förbättring Pumpstation sjövattnenanläggning
- 2022 ● Underhåll väg - Nytt grus
Underhåll utemiljö - nyplantering häckar
- 2021 ● Plantering häck - Ny häck längs med infartsväg
Underhåll häck - Gödsling häckar
- 2020 ● Underhåll utav väg - fyllt på med 19 ton grus
installation utav sjövattnenanläggning. - Gemensam vatten för bevattning av grönytor.
- 2018-2019 ● Underhåll av trädgård - Påfyllnad av torv runt buskar
- 2018-2021 ● Vägunderhåll - Årligt underhåll av vägen
Underhåll av utomhusbelysning - Inköp av ljusarmaturer

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Målning fasader

Avtal med leverantörer

sopor och vatten Värmdö kommun
SBC Ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga större händelser som påverkat föreningens likviditet. För att möta ökade räntekostnader höjdes medlemsavgiften i början på året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	747 871	631 924	589 788	574 560
Resultat efter fin. poster	-143 133	-416 461	-181 333	-208 861
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	943 643	783 711	623 779	508 932
Taxeringsvärde	35 146 000	35 146 000	35 146 000	35 924 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	629	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 267	12 811	12 794	12 909
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 144	12 811	12 794	12 909
Sparande per kvm totalyta, kr	177	69	151	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	78	63	51
Energikostnad per kvm totalyta, kr	74	78	63	51
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,50	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen genererade ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	53 200 000	-	-	53 200 000
Fond, yttre underhåll	783 711	-	159 932	943 643
Balanserat resultat	-1 597 642	-416 461	-159 932	-2 174 035
Årets resultat	-416 461	416 461	-143 133	-143 133
Eget kapital	51 969 608	0	-143 133	51 826 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 014 103
Årets resultat	-143 133
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 932
Totalt	-2 317 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 317 168

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	747 871	631 924
Övriga rörelseintäkter	3	-1 985	2 189
Summa rörelseintäkter		745 886	634 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-197 149	-387 584
Övriga externa kostnader	8	-58 611	-67 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 636	-354 640
Summa rörelsekostnader		-610 396	-809 827
RÖRELSERESULTAT		135 491	-175 714
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 426	846
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-283 050	-241 592
Summa finansiella poster		-278 623	-240 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143 133	-416 461
ÅRETS RESULTAT		-143 133	-416 461

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 14	66 072 164	66 426 800
Summa materiella anläggningstillgångar		66 072 164	66 426 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
66 072 164			
66 426 800			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 176	17 022
Övriga fordringar	11	348 593	279 623
Summa kortfristiga fordringar		350 769	296 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
350 769			
296 646			
SUMMA TILLGÅNGAR			
66 422 933			
66 723 446			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 200 000	53 200 000
Fond för yttre underhåll		943 643	783 711
Summa bundet eget kapital		54 143 643	53 983 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 174 035	-1 597 642
Årets resultat		-143 133	-416 461
Summa fritt eget kapital		-2 317 168	-2 014 103
SUMMA EGET KAPITAL		51 826 476	51 969 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	4 894 044	9 736 431
Summa långfristiga skulder		4 894 044	9 736 431
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	9 630 139	4 918 876
Leverantörsskulder		0	38 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	72 275	60 118
Summa kortfristiga skulder		9 702 414	5 017 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 422 933	66 723 446

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	135 491	-175 714
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	354 636	354 640
	490 127	178 926
Erhållen ränta	4 426	846
Erlagd ränta	-281 357	-241 446
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 196	-61 674
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 845	5 617
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 949	21 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 092	-34 466
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	150 000
Amortering av lån	-131 124	-131 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-131 124	18 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	68 968	-15 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	279 561	295 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	348 530	279 561

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torsby 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	744 720	588 924
Samfällighetsavgift, ej moms	0	33 696
Pantsättningsavgift	525	7 487
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	0	1 814
Öres- och kronutjämning	0	3
Summa	747 871	631 924

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-1 985	2 189
Summa	-1 985	2 189

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Gårdkostnader	0	31 761
Gemensamma utrymmen	0	3 700
Snöröjning/sandning	0	1 875
Fordon	1 375	1 563
Förbrukningsmaterial	6 621	300
Summa	7 996	39 198

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	0	141 120
Summa	0	141 120

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	87 907	89 753
Sophämtning/renhållning	30 762	27 568
Summa	118 669	117 321

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 784	33 782
Samfällighetsavgifter	33 700	33 700
Korr. fastighetsskatt	0	22 463
Summa	70 484	89 945

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Tele- och datakommunikation	236	883
Inkassokostnader	0	2 365
Revisionsarvoden extern revisor	14 350	13 325
Fritids och trivselkostnader	501	531
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	37 168	36 121
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	1 419	13 615
Summa	58 611	67 603

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	283 039	241 342
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	176
Övriga räntekostnader	11	74
Summa	283 050	241 592

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 200 000	68 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 200 000	68 200 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 773 200	-1 418 560
Årets avskrivning	-354 636	-354 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 127 836	-1 773 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 072 164	66 426 800
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 736 000</i>	<i>32 736 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 360 000	19 360 000
Taxeringsvärde mark	15 786 000	15 786 000
Summa	35 146 000	35 146 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63	62
Klientmedel	0	233 761
Transaktionskonto	73 104	0
Borgo räntekonto	275 425	45 800
Summa	348 593	279 623

NOT 12, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2024-10-19	1,05 %	4 787 752	4 842 387
Danske Bank	2025-09-30	2,74 %	4 937 752	4 981 460
Danske Bank	2024-10-02	4,98 %	4 798 679	4 831 460
Summa			14 524 183	14 655 307
Varav kortfristig del			9 630 139	4 918 876

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 868 563 kr.

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.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 355	662
Förutbet hyror/avgifter	69 920	59 456
Summa	72 275	60 118

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 150 000	15 150 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1/1 -2024 genomfördes en höjning av medlemsavgiften med 18%. Höjningen förväntas täcka de ökade räntekostnaderna under 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Dan Svensson
Styrelseledamot

Jan Magnus Pettersson
Styrelseledamot

Kim Johansson
Styrelseledamot

Onno Vos
Styrelseledamot

Robin Billefors
Styrelseledamot

Sven Jansson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 17:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.05.2024 13:27

DOCUMENT ID:

rJM-szJUV0

ENVELOPE ID:

SJegifk84C-rJM-szJUV0

DOCUMENT NAME:

Brf Torsby 12, 769630-7268 - Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Magnus Pettersson magnus.x.pettersson@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 13:33 30.05.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/19) IP: 81.229.66.53
2. SVEN JANSSON sven.jansson911@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 14:15 30.05.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/20) IP: 81.233.18.19
3. Robin Billefors rbillefors@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 14:22 30.05.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/31) IP: 78.77.195.133
4. ONNO VOS onno.vos.dev@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 14:40 30.05.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/08) IP: 13.48.253.91
5. KIM JOHANSSON maxiepax@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 15:03 30.05.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/01) IP: 217.213.110.166
6. Dan Christer Svensson dan.svensson@bildvinkel.se	Signed Authenticated	30.05.2024 15:26 30.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/13) IP: 80.245.234.150
7. Lars Mikael Karlsson lars.karlsson@ektaab.se	Signed Authenticated	30.05.2024 17:18 30.05.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/18) IP: 212.247.175.74

* 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 Torsby 12, org.nr 769630-7268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsby 12 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

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 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 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 Torsby 12 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till

de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 17:17

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 30.05.2024 13:27

DOCUMENT ID:
rkxWjz1LNR

ENVELOPE ID:
HJxoMJU4R-rkxWjz1LNR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mikael Karlsson lars.karlsson@ektaab.se	Signed Authenticated	30.05.2024 17:17 30.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/18) IP: 212.247.175.74

* 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