

Årsredovisning

för

Brf Tornbacka

769608-2622

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tornbacka intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 20 maj 2026

Daniel Bell

Styrelsen för Brf Tornbacka, med säte i Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2018.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Maskinisten 1 i Sundbybergs kommun den 28 november 2003. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2033-12-29. Tomträttsavgäld uppgår till 810 tkr/år.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 3 våningar med totalt 37 lägenheter. Till fastigheten hör en tomt på 4 392 kvm (enligt FDS-utdrag) i öppet förortskvarter. Tomten innehas med tomträtt. Byggnaderna har byggnadsår 1943.

Av lägenheterna är 34 st bostadsrätter och resterande 3 hyresrätter. Lägenheterna är fördelade på 37 lägenheter med två rum och kök. Den totala boytan är 2 021 kvm, varav 1 856 kvm avser bostadsrättsyta och 165 kvm avser hyresrättsyta. Dessutom finns lokalytor på 118 kvm. Den totala ytan är 2 139 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift. För året var avgiften 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för fastighetens lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 49 979 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 514 000 kr och markvärde 24 465 000 kr. Värdeår är 1943.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med POS Fastighetsvård AB. Städning utförs av Berge Städ AB enligt avtal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 november 2003.

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 föreningens stadgar. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 1 173 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med 0,3% av taxeringsvärdet, vilket för året är 149 937 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Daniel Bell Stefan Möller Patrik Juteståhl Maria Snellman Farnaz Fazeli
-----------	---

Suppleant	Agneta Levin
-----------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisor

Elisabet Örning, förtroendevald revisor

Valberedning

Anne Bäcklund
Gunnel Stålhandske

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandling kring tomträttsavgift med Sundbybergs kommun slutfördes i december. Föreningen håller på att sälja en källarlocal i uppgång 20A som kommer att göras om till en ny bostadsrätt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 medlemmar. Under året har fem medlemmar tillträtt samt sju medlem utträtt ur föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 443	2 480	2 294	2 235
Resultat efter finansiella poster	-1 093	-772	-614	-578
Soliditet (%)	62	65	65	64
Resultat exklusive avskrivningar	-589	-268	-110	-74
Hysesintäkter kr/kvm *	932	1 032	933	869
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	1 173	1 168	1 078	1 057
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) *	4 675	4 615	4 615	5 012
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 388	5 388	5 388	5 851
Sparande per kvm (kr/kvm)	-264	-37	-69	2
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	310	299	297	381
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	87	87	87

* Förändringen av nyckeltalen "Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt", "Hysesintäkter/kvm" och "Skuldsättning per kvm" påverkas av att lokalytan från 2025 uppdaterades till 118 kvm.

I nyckeltalet "Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt" ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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.

Resultat exklusive avskrivningar

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

Hysesintäkter kr/kvm

Föreningens totala hysesintäkter dividerat med total lokal- och bostadshysesyta.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror till del av kostnaden för tomträttsavgäld på 1 104 516 kr, där 294 516 kr består av av retroaktiv tomträttsavgäld för perioden 2023-12-30 till 2024-12-31.

Föreningens balanserade underskott påverkas av större underhåll av taken och skorstenarna på tre byggnader under år 2019 och större fönsterrenovering år 2020. Båda underhållsåtgärderna har inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 375 423	11 198 623	340 729	-11 139 392	-772 077	19 003 306
Disposition av föregående års resultat:			-41 971	-730 106	772 077	0
Årets resultat					-1 093 055	-1 093 055
Belopp vid årets utgång	19 375 423	11 198 623	298 758	-11 869 498	-1 093 055	17 910 251

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 869 498
årets förlust	-1 093 055
	-12 962 553

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	149 937
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-24 719
i ny räkning överföres	-13 087 771
	-12 962 553

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 442 746	2 480 183
Övriga rörelseintäkter	3	3 720	4 080
Summa rörelseintäkter		2 446 466	2 484 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 339 821	-1 962 231
Övriga externa kostnader	5	-339 998	-333 760
Personalkostnader	6	-47 311	-44 682
Avskrivningar		-504 347	-504 347
Summa rörelsekostnader		-3 231 476	-2 845 020
Rörelseresultat		-785 010	-360 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 099	29 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 144	-441 065
Summa finansiella poster		-308 045	-411 320
Resultat efter finansiella poster		-1 093 055	-772 077
Årets resultat		-1 093 055	-772 077

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7, 8	27 884 965	28 389 312
Summa materiella anläggningstillgångar		27 884 965	28 389 312
Summa anläggningstillgångar		27 884 965	28 389 312
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	150 760	91 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	248 105	246 316
Summa kortfristiga fordringar		398 865	337 914
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		685 188	659 149
Summa kassa och bank		685 188	659 149
Summa omsättningstillgångar		1 084 053	997 063
SUMMA TILLGÅNGAR		28 969 018	29 386 375

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 574 046	30 574 046
Fond för yttre underhåll	11	298 758	340 729
Summa bundet eget kapital		30 872 804	30 914 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 869 498	-11 139 391
Årets resultat		-1 093 055	-772 077
Summa fritt eget kapital		-12 962 553	-11 911 469
Summa eget kapital		17 910 251	19 003 306
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		99 404	124 244
Skatteskulder		2 518	11 382
Övriga skulder		4 717	26 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	952 128	221 427
Summa kortfristiga skulder		11 058 767	10 383 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 969 018	29 386 375

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 093 055	-772 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		504 347	504 347
Förändring skatteskuld/fordran		-8 864	-10 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-597 572	-278 259
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		29 167	-33 835
Förändring av kortfristiga skulder		684 562	-247 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten		116 157	-559 931
Årets kassaflöde		116 157	-559 931
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		748 386	1 274 268
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		864 543	714 337

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

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och tomträtt. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Den ekonomiska livslängden för byggnaderna har ändrats år 2015 till att nu anses vara 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 948 385	1 948 385
Hysesintäkter bostäder	219 043	214 863
Hysesintäkter övrigt	41 326	91 137
Kabel-TV och bredbandsavgift	97 507	99 776
Avgift andrahandsupplåtelse	4 900	5 730
Elavgifter	131 584	119 746
Övriga intäkter	0	545
	2 442 745	2 480 182

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Tillägg HR	3 480	3 480
Betalningspåminnelse	240	600
	3 720	4 080

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	56 426	27 481
Trädgårdsskötsel	16 570	17 170
Städkostnader	28 078	26 229
Myndighetskrav	14 119	0
Snöröjning/sandning	16 729	21 954
Serviceavtal	5 986	1 995
Besiktningkostnader	9 890	27 282
Reparationer	44 947	78 351
Planerat underhåll	24 719	186 478
Fastighetsel	399 121	407 898
Uppvärmning	94 334	67 769
Vatten och avlopp	169 285	172 534
Avfallshantering	169 074	156 676
Försäkringskostnader	63 121	56 878
Tomträttsavgäld	810 000	596 076
Tomträttsavgäld retroaktivt	294 516	0
Kabel-tv	41 793	41 582
Bredband	80 062	72 491
Hyressättningsavgift	1 050	417
Förbrukningsinventarier	0	1 995
Förbrukningsmaterial	0	975
	2 339 820	1 962 231

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt och fastighetshetsavgift	73 358	72 220
Hemsida	1 159	1 121
Distributionskostnader	3 744	4 377
Kundförluster	0	34 049
Revisionsarvode	27 024	21 282
Ekonomisk förvaltning	69 796	90 040
Bankkostnader	5 121	5 070
Juridisk konsultation	137 431	93 293
Medlems-/föreningsavgifter	5 755	5 663
Övriga poster	16 609	6 645
	339 997	333 760

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	36 000	34 000
Sociala avgifter	11 311	10 682
	47 311	44 682

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 997 561	22 997 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 997 561	22 997 561
Ingående avskrivningar	-3 282 289	-3 052 309
Årets avskrivningar	-229 980	-229 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 512 269	-3 282 289
Utgående redovisat värde	19 485 292	19 715 272
Taxeringsvärden byggnader	25 514 000	25 242 000
Taxeringsvärden mark	24 465 000	22 927 000
	49 979 000	48 169 000
Taxeringsvärde bostäder	49 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde lokaler	979 000	1 169 000
	49 979 000	48 169 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 734 414	12 734 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 734 414	12 734 414
Ingående avskrivningar	-4 060 374	-3 786 007
Årets avskrivningar	-274 367	-274 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 334 741	-4 060 374
Utgående redovisat värde	8 399 673	8 674 040

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 454	2 319
Momsfordran	0	42
Avräkningskonto förvaltare	145 306	89 237
	150 760	91 598

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavgälder	149 019	149 019
Fastighetsförsäkring	60 306	57 639
Ekonomisk förvaltning	13 334	12 720
Fibernät	10 552	12 114
Kabel-TV	10 625	10 448
Serviceavtal	3 991	3 991
Upplupna ränteintäkter	278	385
	248 105	246 316

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	340 729	276 130
Avsättning till underhållsfond	144 507	144 507
Ianspråktagande av underhållsfond	-186 478	-79 908
Belopp vid årets utgång	298 758	340 729

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,04	2026-03-03	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,04	2026-03-03	3 060 000	3 060 000
Stadshypotek	3,04	2026-03-03	2 940 000	2 940 000
			10 000 000	10 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000 000	10 000 000

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: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 10 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	22 800	25 800
Revision	20 000	19 100
Fastighetsel	45 893	59 216
Fjärrvärme	10 067	7 490
Snöröjning	0	1 990
Fastighetsskötsel	2 109	2 118
Reparationer	6 031	9 378
Avfallskostnader	653	485
Tomträttsavgäld	508 440	0
Förutbetalda avgifter och hyror	201 744	95 850
Upplupna styrelsearvoden	36 000	0
Upplupna sociala avgifter	11 311	0
	865 048	221 427

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 125 000	13 125 000
	13 125 000	13 125 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har beslutats 23 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Daniel Bell
ordförande



Stefan Möller
ledamot

Patrik Juteståhl
ledamot

Maria Snellman
ledamot

Farnaz Fazeli
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Elisabet Örning
Förtroendevald revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tornbacka.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 11:51:00

Dokumentet är undertecknat av:

 DANIEL BELL (19890423XXXX) Ordförande	2026-04-27 12:38:39
 Inger Monika Elisabeth Örning (19491209XXXX) Revisor	2026-05-04 11:50:59
 MARIA SNELLMAN (19950403XXXX) Ledamot	2026-04-27 13:18:21
 FARNAZ FAZELI (19840921XXXX) Ledamot	2026-04-28 19:00:08
 Håkan Patrik Juteståhl (19800724XXXX) Ledamot	2026-04-23 16:09:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tornbacka.pdf (6487418 byte)

2CC248EB5DCCB8EB8538BFDE1686D0D9ABA273877538578E936EA5AD17CA5CC26F3E785A28CFF35DC917
87CF624B80A2B2F0B22C25A8418F98F8DB318D77DA10

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornbacka
Org.nr. 769608-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornbacka för år 2025.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upphöra med 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 revisionsred 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 Tornbacka för år 2025 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

Elisabet Örning
Förtroendevald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 11:56:17

Dokumentet är undertecknat av:

 Inger Monika Elisabeth Örning (19491209XXXX) Revisor

2026-05-04 11:56:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (4399894 byte)

1DDDEA26CE9539F1C16855A37A38C7B7C6604CEE02F165DD8DF45653369C4B9CD218F3B14E60F3FA3024
39559FCFC0DF1C593C4B147C82182931CCE49CB763CE

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

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

 summersa support