Årsredovisning

för

Brf Tornsvalan

769609-7463

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Tornsvalan, med säte i Tyresö, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 januari 2025.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvades av Skanska Mark och Exploatering AB, den 6 november 2003, del av fastigheten Järnet 7 i Tyresö kommun. Fastighetsförrättning avslutades den 8 februari 2005 och fastigheten har fått beteckningen Järnet 8. Fastighetens areal uppgår till 6 794 kvm. Beslut har också erhållits av Tyresö kommun att kommunen inte kommer att utnyttja sin förköpsrätt eller påkalla prövning av förvärvstillstånd.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 59 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.
För nybyggnationen tecknades ett totalentreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB
den 6 november 2003.
Tillägg till entreprenadkontrakt har tecknats 13 augusti 2004.
Föreningen disponerar även 59 st parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare.
På föreningens mark finns sophus för källsortering och ett cykelförråd.

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Den totala bostadsarean är 3 738 kvm.

Fastighetsförsäkring
Byggfelsförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl a grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering samt gemensamhetslokal. Gemensamhetsanläggningen delas med två andra bostadsrättsföreningar, Brf Björktrasten och Brf Silvertärnan.
Gemensamhetsanläggningen förvaltas av delägarförvaltningen. Ansvaret i delägarförvaltningen är uppdelat enligt följande: Brf Tornsvalan ansvarar för sommarunderhåll, Brf Björktrasten ansvarar för vinterunderhåll och Brf Silvertärnan för gatubelysningen.

Fastighetsavgift
Föreningen betalar full fastighetsavgift som år 2025 uppgår till 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 73 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 000 000 kr och markvärdet 15 200 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning
Avtal avseende ekonomisk förvaltning är tecknat med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Avtal avseende fastighetsskötsel är tecknat med Ekströms Allservice AB.
Avtalet löper tillsvidare med sex månaders uppsägningstid.
Avtal avseende städning är tecknat med Virvelvind Nowak HB.
För hissunderhåll och reparationer har föreningen avtal med Nacka Hiss.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 augusti 2004.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 980 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Föreningen har upprättat underhållsplan för framtida planerat underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt underhållsplanen göras med 596 000 kr per år.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ralph Monö	Ordförande
	Christina Gustafsson	
	Alvin Vedin	
	Jonathan Bjerkensjö	
	Roland Ericson	
	Roger Gertzén	
	Emma Lund	

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

Revisor
Emilie Båvner
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning
Lars Källmarker

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under 2025 gjort följande:
- Ordnat rengöring av frånluft, kanaler i kök och badrum samt okulär kontroll av takfläktar.
- Byggt ut uteplatsen vid borden på innergården.
- Köpt in och placerat ut åtta stycken cykelställ vid portarna för att minska problem med cykelparkering.
- Slutfört regelmässig radonmätning i ett antal lägenheter utan avvikelser. Detta är även inrapporterad till berörda myndigheter.
- På olika sätt försökt öka kontakterna mellan medlemmarna samt medlemmar och styrelse. Bland annat genom nyhetsbrev, förbättrad hemsida och e-mail. Vi har även vid årsmötet 2025 ordnat extern information om energibesparingar. Vi har vidare fortsatt den nya traditionen med medlemsträff i samband med Lucia.
- Beslutat om avgiftshöjning med 5% from 1 februari 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 77 (78) medlemmar. Under året har 8 (7) medlemmar tillträtt samt 9 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (5) överlåtelser med ett snittpris på 41 465 (45 890) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	3 583	3 594	3 589	3 151
Resultat efter finansiella poster	-808	-1 122	-914	-844
Soliditet (%)	57,54	57,89	57,95	58,51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	980	995	981	838
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 152	10 206	10 259	10 313
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 152	10 206	10 259	10 313
Sparande per kvm (kr/kvm)	108	-45	-21	29
Räntekänslighet (%)	10,36	10,26	10,45	12,30
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	246	245	300
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,46	96,25	96,31	93,78

Fr.o.m ÅR 2023 är det nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1.
För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 525 000	2 605 214	-1 325 835	-1 121 761	**53 682 618**
Disposition av föregående års resultat:		437 500	-1 559 261	1 121 761	**0**
Årets resultat				-807 517	**-807 517**
Belopp vid årets utgång	**53 525 000**	**3 042 714**	**-2 885 096**	**-807 517**	**52 875 101**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 885 096
årets förlust	-807 517
	-3 692 613
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	596 000
ianspråktas från yttre fond	-256 565
i ny räkning överföres	-4 032 048
	-3 692 613

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

Upplysning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras med, föreningens avskrivnings principer om 953 352 kr/år som inte är likviditetspåverkande. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% from 1 februari 2026.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 582 835	3 593 583
Övriga rörelseintäkter		215 465	270 872
Summa rörelseintäkter		**3 798 300**	**3 864 455**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 149 198	-2 280 536
Övriga externa kostnader	4	-344 241	-342 534
Personalkostnader	5	-171 155	-190 068
Avskrivningar		-953 352	-953 351
Summa rörelsekostnader		**-3 617 946**	**-3 766 488**
Rörelseresultat		**180 355**	**97 966**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143 114	138 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 986	-1 357 793
Summa finansiella poster		**-987 872**	**-1 219 728**
Resultat efter finansiella poster	12	**-807 517**	**-1 121 761**
Årets resultat		**-807 517**	**-1 121 761**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	86 347 030	87 300 382
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**86 347 030**	**87 300 382**
Summa anläggningstillgångar		**86 347 030**	**87 300 382**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 101
Övriga fordringar	8	696 328	702 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	151 248	139 403
Summa kortfristiga fordringar		**847 576**	**850 067**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 704 767	4 574 776
Summa kassa och bank		**4 704 767**	**4 574 776**
Summa omsättningstillgångar		**5 552 343**	**5 424 843**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 899 373**	**92 725 225**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll		3 042 714	2 605 214
Summa bundet eget kapital		**56 567 714**	**56 130 214**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 885 096	-1 325 835
Årets resultat		-807 517	-1 121 761
Summa fritt eget kapital		**-3 692 613**	**-2 447 596**
Summa eget kapital		**52 875 101**	**53 682 618**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 000 000	25 950 000
Summa långfristiga skulder		**23 000 000**	**25 950 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 950 000	12 200 000
Leverantörsskulder		95 854	119 977
Skatteskulder		197 886	189 920
Övriga skulder		8 170	10 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	772 361	572 496
Summa kortfristiga skulder		**16 024 272**	**13 092 607**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 899 373**	**92 725 225**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-807 517	-1 121 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		953 352	953 351
Förändring skatteskuld/fordran		7 966	6 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**153 801**	**-161 862**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 101	-7 542
Förändring av kortfristiga fordringar		81 966	-3 990
Förändring av leverantörsskulder		-24 123	-332 316
Förändring av kortfristiga skulder		2 947 822	-14 351 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 167 567**	**-14 857 264**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 950 000	13 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 950 000**	**13 950 000**
Årets kassaflöde		**217 567**	**-907 264**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 061 243	5 968 508
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**5 278 810**	**5 061 243**

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter	3 448 871	3 448 871
P-platser	133 964	144 712
	3 582 835	**3 593 583**

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	**2024**
Fastighetsskötsel	77 243	81 016
Trädgårdsskötsel	119 514	127 537
Städkostnader	140 537	132 652
Snöröjning/sandning	65 501	73 755
Trivselåtgärder	3 208	3 079
Serviceavtal	19 093	28 460
Hisskostnader	21 020	20 893
Besiktningskostnader	15 461	15 461
Gemensamhetsanläggning	13 621	0
Reparationer	13 385	156 211
Hissreparationer	7 288	20 302
Planerat underhåll	256 565	358 500
Fastighetsel	348 851	305 955
Uppvärmning	338 853	327 030
Vatten och avlopp	333 839	284 876
Avfallshantering	121 113	115 502
Försäkringskostnader	45 777	41 249
Kabel-TV	35 561	35 163
Bredband	154 939	152 756
Förbrukningsinventarier	4 786	0
Förbrukningsmaterial	6 983	139
Brandskyddsarbete	6 060	0
	2 149 198	**2 280 536**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	101 716	96 169
Hemsida	263	7 766
Porto	5 966	5 868
Föreningsgemensamma kostnader	28 349	29 942
Revisionsarvode	44 375	31 250
Ekonomisk förvaltning	103 343	117 935
Bankkostnader	2 200	1 250
Övriga poster	58 029	52 354
	344 241	**342 534**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	140 000	140 000
Revisionsarvode intern revisor	0	15 625
Sociala avgifter	31 155	34 443
	171 155	**190 068**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 597 494	99 597 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**99 597 494**	**99 597 494**
Ingående avskrivningar	-12 297 112	-11 343 761
Årets avskrivningar	-953 352	-953 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 250 464**	**-12 297 112**
Utgående redovisat värde	**86 347 030**	**87 300 382**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 808	46 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 808**	**46 808**
Ingående avskrivningar	-46 808	-46 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-46 808**	**-46 808**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	122 285	216 096
Avräkningskonto förvaltare	574 043	486 467
	696 328	**702 563**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	44 258	41 753
Kabel-TV/ Bredband	47 511	46 881
Ekonomisk förvaltning Fastum	22 643	21 590
Hemsida	3 927	109
Trädgårdsskötsel HSB	29 590	29 070
Serviceavtal	3 319	0
	151 248	**139 403**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	4,39	2025-09-30	0	12 000 000
Handelsbanken	2,50	2026-09-30	6 950 000	7 150 000
Handelsbanken	2,56	2026-10-30	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2,48	2027-12-01	11 000 000	11 000 000
Handelsbanken	2,68	2028-09-30	12 000 000	0
			37 950 000	**38 150 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 950 000	-12 000 000

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.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 14 950 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	137 266	143 909
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	43 988	43 988
Revision	31 250	31 250
Fastighetsskötsel	5 523	6 270
Fastighetsel	43 278	45 663
Fjärrvärme	43 586	41 979
Städning	14 456	11 700
Avfallshantering	0	1 638
Snöröjning	13 484	0
Dinbox	1 023	0
Förutbetalda avgifter och hyror	298 507	106 099
	772 361	**572 496**

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025	2024
Erhållen ränta	143 114	138 065
Erlagd ränta	-1 130 986	-1 357 793
	-987 872	**-1 219 728**

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	44 890 000	44 890 000
	44 890 000	**44 890 000**

Årsredovisningen har beslutats 6 maj 2026.

Tyresö, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ralph Monö
Ordförande

Christina Gustafsson

Jonathan Bjerkensjö

Roger Gertzén

Emma Lund

Alvin Vedin

Roland Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår i vår elektroniska underskrift.

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tornsvalan.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 10:03:55

Dokumentet är undertecknat av:

Alvin Vedin (19880727XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 09:33:26
RALPH MONÖ (19480902XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 09:31:30
ROLAND ERICSON (19390521XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 09:05:29
Anna Christina Gustafsson (19610820XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 09:01:48
EMILIE BÅVNER (19821013XXXX) Revisor	2026-05-07 10:03:55
EMMA LUND (19951028XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 09:01:18
Jonathan Henry Bjerkensjö (19960512XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 09:11:26
ROGER URBAN GERTZÉN (19560513XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 09:50:43

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tornsvalan.pdf (7564686 byte)

F107118ADD7BC9E8E8D58C2EBF9D0DFA1ABDC5FFA7882D2BE1B5EA4CA1A9ED0E844670E75C56699E1A4F
E88DEF4B8E222297360F781AD50CE78BA4B5FE046CA6

https://esign.summera.support/verify

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Tornsvalan, org.nr 769609-7463.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tornsvalan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Tornsvalan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse 2025 - BRF Tornsvalan.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 10:03:36

Dokumentet är undertecknat av:

EMILIE BÅVNER (19821013XXXX) Revisor — 2026-05-07 10:03:36

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse 2025 - BRF Tornsvalan.pdf (124117 byte)

CDCC93020479CA86EAFC9E354B2D8585909FE4C766589A4F7C1A3C28969A3E7F1D51B44991CA1EDACAAD
5163DAA4526E53C5EF4BEF506D9CA59DE07E9B439C1A

https://esign.summera.support/verify

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