

Årsredovisning 2021/2022

BRF TORHEL

717600-2330



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORDEL

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1943-12-15.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-18.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala Fålhagen 22:4 Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 598 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

22 st 2 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Amanda Järpemo	Ordförande	
Johanna Junglert	ordinarie	
Hannele Werme	ordinarie	
Hanna Pettersson	ordinarie	avgick 220322
Johnny Högdahl	suppleant	

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2020 Garageportar murats igen
- 2022 Tak och fasadrenovering
- 2022 Renovering av samtliga skorstenar

Planerade underhåll

Renovering av entréportar

Avtal med leverantörer

Städ	Veterankraft
Fastighetsskötare	Upplands Boservice
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgift höjdes med 10% från 2022-07-01. Lån för renoveringen tecknades (4 milj kr)

Övriga uppgifter

Asbestprov i och med renoveringen påvisade ingen asbest.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012-09-22 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2015-03-09 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har). Kommande verksamhetsår kommer ny OVK besiktning utföras.

Styrelsen arbetar med att ta fram en ny underhållsplan som hjälpa till att beräkna en korrekt avsättning för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning. Avgift för andrahandsuthyrning debiteras med 10 % av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 415 154	1 381 874	1 362 492	1 361 852
Resultat efter fin. poster	-4 458 243	25 987	-267 763	-52 430
Soliditet, %	-53	-	-	3
Yttre fond	571 618	451 618	631 618	511 618
Taxeringsvärde	36 504 000	27 870 000	27 870 000	27 870 000
Bostadsyta, kvm	1 598	1 598	1 598	1 598
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	839	826	826	826
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 557	5 153	5 253	5 352
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,18	1,31	1,31
Belåningsgrad, %	186,56	122,40	120,20	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-08-31
Insatser	60 280	-	-	60 280
Fond, yttre underhåll	451 618	-	120 000	571 618
Balanserat resultat	-499 748	25 987	-120 000	-593 761
Årets resultat	25 987	-25 987	-4 458 243	-4 458 243
Eget kapital	38 137	0	-4 458 243	-4 420 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-593 761
Årets resultat	-4 458 243
Totalt	<u><u>-5 052 004</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-451 618
Balanseras i ny räkning	-4 720 386
	<u><u>-5 052 004</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 415 154	1 381 874
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		1 415 154	1 381 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 249 368	-865 560
Övriga externa kostnader	7	-207 237	-98 213
Personalkostnader	8	-39 426	-39 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 036	-255 038
Summa rörelsekostnader		-5 751 066	-1 258 025
RÖRELSERESULTAT		-4 335 912	123 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-122 331	-97 922
Summa finansiella poster		-122 331	-97 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 458 243	25 987
ÅRETS RESULTAT		-4 458 243	25 987

Balansräkning

Not 2022-08-31 2021-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	6 472 988	6 728 024
Summa materiella anläggningstillgångar		6 472 988	6 728 024

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **6 472 988** **6 728 024**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		11 548	13 968
Övriga fordringar	11	66	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35 298	31 309
Summa kortfristiga fordringar		46 912	45 279

Kassa och bank

Kassa och bank		1 804 075	1 730 366
Summa kassa och bank		1 804 075	1 730 366

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **1 850 987** **1 775 646**

SUMMA TILLGÅNGAR **8 323 975** **8 503 670**

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 280	60 280
Fond för yttre underhåll		571 618	451 618
Summa bundet eget kapital		631 898	511 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-593 761	-499 748
Årets resultat		-4 458 243	25 987
Summa fritt eget kapital		-5 052 004	-473 761
SUMMA EGET KAPITAL		-4 420 106	38 137
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 916 989	3 377 949
Summa långfristiga skulder		11 916 989	3 377 949
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		158 964	4 856 968
Leverantörsskulder		460 930	37 522
Skatteskulder		2 769	7 515
Övriga kortfristiga skulder		5 833	5 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	198 596	179 745
Summa kortfristiga skulder		827 092	5 087 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 323 975	8 503 670

Kassaflödesanalys

	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
Likvida medel vid årets början	1 730 366	1 721 450
Resultat efter finansiella poster	-4 458 243	25 987
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	255 036	255 038
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 203 207	281 025
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 632	-21 600
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	437 513	-91 544
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 767 327	167 881
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	3 841 036	-158 964
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 841 036	-158 964
Årets kassaflöde	73 709	8 917
Likvida medel vid årets slut	1 804 075	1 730 366

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	20 år
Om- och tillbyggnad	20-40 år
Markanläggning	10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Hyresintäkter, p-platser	52 500	53 370
Intäktsreduktion	0	-1 500
Årsavgifter, bostäder	1 341 290	1 319 292
Övriga intäkter	21 364	10 714
Summa	1 415 154	1 381 876

Not 3, Fastighetsskötsel	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	5 580	1 113
Fastighetsskötsel	121 578	97 671
Snöskottning	0	1 649
Städning	28 175	31 083
Trädgårdsarbete	625	58 038
Summa	155 958	189 553

Not 4, Reparationer	2021/2022	2020/2021
Planerat underhåll	4 569 480	129 027
Reparationer	5 319	42 445
Summa	4 574 799	171 472

Not 5, Taxebundna kostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	41 486	32 254
Sophämtning	48 591	45 466
Uppvärmning	219 152	215 346
Vatten	94 841	101 650
Summa	404 070	394 716

Not 6, Övriga driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	45 449	44 137
Fastighetsskatt	57 648	55 388
Kabel-TV	11 444	10 293
Summa	114 541	109 818

Not 7, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	74 955	72 141
Förbrukningsmaterial	41 155	3 679
Revisionsarvoden	11 975	11 975
Övriga förvaltningskostnader	79 152	10 418
Summa	207 237	98 213

Not 8, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Sociala avgifter	9 426	9 214
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Summa	39 426	39 214

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	121 697	97 922
Övriga räntekostnader	634	0
Summa	122 331	97 922

Not 10, Byggnad och mark	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 491 628	12 491 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>12 491 628</u>	<u>12 491 628</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 763 603	-5 508 565
Årets avskrivning	-255 036	-255 036
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 018 639</u>	<u>-5 763 603</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 472 988</u>	<u>6 728 024</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 020 848	2 020 848

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 813 000	13 466 000
Taxeringsvärde mark	19 691 000	14 404 000
Summa	36 504 000	27 870 000

Not 11, Övriga fordringar	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	6	2
Övriga fordringar	60	0
Summa	66	2

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Försäkringspremier	11 524	0
Förvaltning	6 449	6 123
Kabel-TV	962	937
Vatten	7 931	8 090
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 432	16 159
Summa	35 298	31 309

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek AB	2023-10-30	0,90 %	3 377 949	3 536 913
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,14 %	4 698 004	4 698 004
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,47 %	4 000 000	0
Summa			12 075 953	8 234 917
<i>Varav kortfristig del</i>			158 964	4 856 968

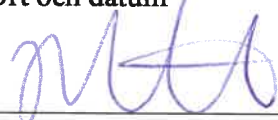
Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Beräknat revisionsarvode	11 600	11 600
El	3 731	2 753
Förutbetalda avgifter/hyror	125 237	116 823
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 400	9 400
Uppvärmning	8 756	9 169
Utgiftsräntor	9 872	0
Summa	198 596	179 745

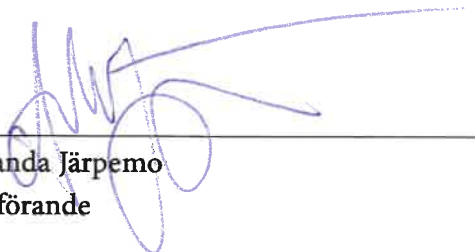
Not 15, Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	12 156 000	9 529 000
Summa	12 156 000	9 529 000

Uppsala 22/11/20, _____ - _____ - _____

Ort och datum



Johanna Junglert
Ordinarie



Amanda Järpemo
Ordförande



Hannele Werme
Ordinarie

Min Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 11 - 20



Borev Revisionsbyrå AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torkel, org.nr 717600-2330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkel för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, 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 Torkel för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 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 den 20 november 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor