



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tor 41



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tor 41

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2031.
- Underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Samtliga lån har amorterats. För mer information se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Henrik Alm	Ordförande
Fanny Algstedt	Ledamot
Tina Enston	Ledamot
Ellenore Kente	Ledamot
Per Thunberg	Ledamot

Ulf Jerry Johansson	Suppleant
Maria Zaphiropoulos	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Kai Jokitulppo
Olof Molinder

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Digital stämma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gjutaren Mindre 10	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

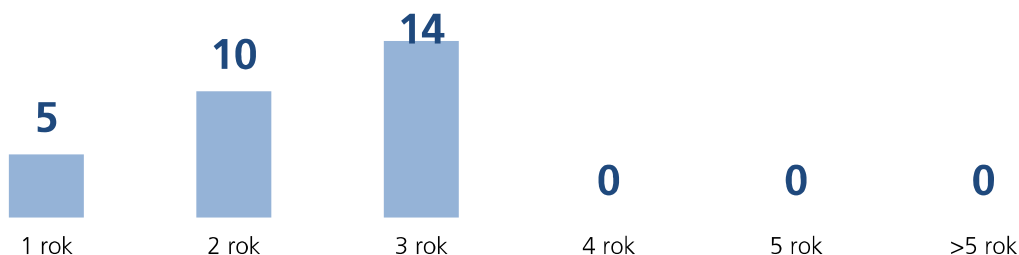
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 228 m², varav 1 728 m² utgör boyta och 500 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teater	500 m ²	2024-09

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Cykelrum i källare Soprum med källsortering Innergård Källare	2 tvättmaskiner + 1 torktumlare + 1 torkskåp

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2021	Utfall 19 043 kr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte koddosa	2022	Budget 6,000 kr
Byte ventilationsaggregat i lokal, kan innebära större investering och arbete	2022	Budget 370,000 kr
Spolning stammar	2023	Budget 40,000 kr
Elcentral U.C.	2023	Budget 30,000 kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlund Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

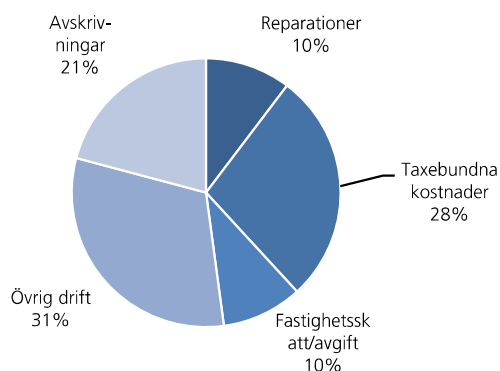
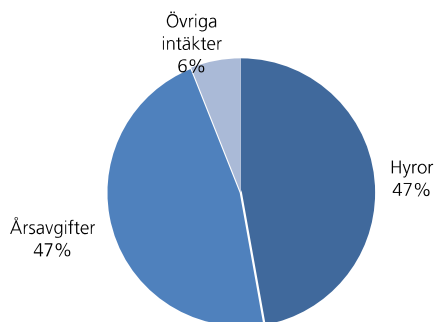
Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri sedan 2021 och har god kassa med täckning för planerade arbeten i underhållsplanen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 045 627	3 059 319
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 617 328	1 573 345
Finansiella intäkter	235	395
Minskning kortfristiga fordringar	36 476	0
Medlemsinsatser	0	3 630 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	153 361
	1 654 040	5 357 100
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 202 347	1 080 664
Finansiella kostnader	3 606	48 437
Ökning av kortfristiga fordringar	0	148 192
Minskning av långfristiga skulder	4 047 500	93 500
Minskning av kortfristiga skulder	25 471	0
	5 278 923	1 370 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 420 743	7 045 627
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 624 884	3 986 307

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen betalade av sitt sista lån och blev därigenom skuldfri. Föreningen har också omförhandlade och förlängt hyresavtalet med vår hyresgäst Teater Giljotin till 2024.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	448	439	438	431
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 418	1 458	1 469	1 407
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	2 395	2 450	2 920
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	15	19
Värmekostnad/m ² totalyta	124	115	105	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	20	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	2	22	23	25
Soliditet (%)	99	91	91	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	128	231	-893
Nettoomsättning (tkr)	1 579	1 537	1 592	1 569

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 728 m² bostäder och 500 m² lokaler.
Ökad intäkt från avgifter på grund av avyttring av hyresrätter. Ej avgifts höjning.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 412 918	0	0	47 412 918
Upplåtelseavgifter	6 744 814	0	0	6 744 814
Fond för yttre underhåll	1 000 248	226 152	0	774 096
S:a bundet eget kapital	55 157 980	226 152	0	54 931 828
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 376 211	-225 162	127 475	-3 278 524
Årets resultat	95 438	95 438	-127 475	128 466
S:a ansamlad förlust	-3 280 773	-129 724	0	-3 150 059
S:a eget kapital	51 877 207	96 428	0	51 781 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	95 438
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 150 058
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 152
summa balanserat resultat	-3 280 772

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 280 772
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 578 523	1 536 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 805	36 779
Summa rörelseintäkter		1 617 328	1 573 345
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 034 821	-877 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 591	-140 806
Personalkostnader	Not 6	-71 935	-62 261
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 173	-316 173
Summa rörelsekostnader		-1 518 520	-1 396 837
RÖRELSERESULTAT		98 808	176 507
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235	395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 606	-48 437
Summa finansiella poster		-3 370	-48 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95 438	128 466
ÅRETS RESULTAT		95 438	128 466

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	49 072 613	49 388 786
Summa materiella anläggningstillgångar	49 072 613	49 388 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 072 613	49 388 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 313 168	933 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	38 805
Summa kortfristiga fordringar	1 313 168	972 107
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 255 658	6 258 078
Summa kassa och bank	2 255 658	6 258 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 568 826	7 230 186
SUMMA TILLGÅNGAR	52 641 439	56 618 972

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 157 732	54 157 732
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 000 248	774 096
Summa bundet eget kapital		55 157 980	54 931 828
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 376 211	-3 278 524
Årets resultat		95 438	128 466
Summa ansamlad förlust		-3 280 773	-3 150 059
SUMMA EGET KAPITAL		51 877 207	51 781 769
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	4 047 500
Leverantörsskulder		134 412	74 314
Skatteskulder		295 432	293 054
Övriga skulder		197 206	218 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	137 182	203 699
Summa kortfristiga skulder		764 232	4 837 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 641 439	56 618 972

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	100år	100år
Markanläggning	50år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	757 324	742 204
Hyror bostäder	0	23 138
Hyror lokaler momspliktiga	763 029	761 216
Hysesrabatt	0	-49 153
Varmvattenintäkter	58 130	59 115
Öresutjämning	40	46
	1 578 523	1 536 566

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	7 594
Extra statligt stöd	0	24 576
Återbäring försäkringsbolag	38 805	0
Övriga intäkter	0	4 609
	38 805	36 779

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 293	32 375
	Fastighetsskötsel beställning	3 844	9 612
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 847	18 386
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 233
	Snöröjning/sandning	24 762	9 682
	Städning entreprenad	40 175	31 458
	Städning enligt beställning	22 950	12 443
	Mattvätt/Hyrmattor	4 953	4 948
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 043	0
	Bevakning	16 689	7 188
	Gemensamma utrymmen	1 522	10 899
	Gård	0	338
	Serviceavtal	11 153	6 496
	Förbrukningsmateriel	0	1 507
	Teleport/hissanläggning	3 343	3 343
	Brandskydd	23 520	11 675
	Fordon	0	550
		223 093	165 133
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 862	42 095
	Lokaler	14 587	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 359
	Tvättstuga	29 837	21 007
	Källare	0	7 253
	Entré/trapphus	63 700	0
	Lås	0	1 242
	VVS	7 664	0
	Ventilation	2 980	9 584
	Elinstallationer	0	10 188
	Hiss	2 459	20 816
	Balkonger/altaner	0	4 465
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 582
		156 090	122 590
	Taxebundna kostnader		
	El	28 967	28 771
	Värme	276 441	256 975
	Vatten	60 425	57 493
	Sophämtning/renhållning	57 280	54 979
		423 113	398 218
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 751	38 805
	Kabel-TV	5 623	5 571
		84 374	44 376
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	148 151	147 281
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 034 821	877 597

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 223	306
	Tele- och datakommunikation	713	465
	Inkassering avgift/hyra	1 470	1 800
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	25 035	21 501
	Föreningskostnader	5 564	32 784
	Studieverksamhet	0	1 492
	Förvaltningsarvode	42 705	20 894
	Administration	5 838	54 552
	Konsultarvode	8 044	2 060
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 950
		95 591	140 806
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 740	47 300
	Sociala kostnader	17 195	14 961
		71 935	62 261
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	201 787	201 787
	Förbättringar	105 699	105 699
	Markanläggning	8 688	8 688
		316 173	316 173

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 043 205	53 043 205
	Utgående anskaffningsvärde	53 043 205	53 043 205
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 654 418	-3 338 245
	Årets avskrivningar enligt plan	-316 173	-316 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 970 592	-3 654 418
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 072 613	49 388 786
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 860 257	21 860 257
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 984 000	20 984 000
	Taxeringsvärde mark	54 400 000	54 400 000
		75 384 000	75 384 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 800 000	64 800 000
	Lokaler	10 584 000	10 584 000
		75 384 000	75 384 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	148 083	145 754
	Klientmedel hos SBC	373 869	787 548
	Räntekonto hos SBC	791 215	0
		1 313 168	933 302
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	0	38 805
	Försäkring	0	0
		0	38 805
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	774 096	547 944
	Reservering enligt stadgar	226 152	226 152
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 000 248	774 096

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,000 %	0	1 790 000	Löst
SEB	1,000 %	0	2 257 500	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		0	4 047 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-4 047 500	
		0	0	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	49 680	47 300
Sociala avgifter	15 609	14 862
Ränta	0	1 072
Avgifter och hyror	71 893	140 465
	137 182	203 699

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med ventilationsöversyn i teatern enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Henrik Alm
Ordförande

Fanny Algstedt
Ledamot

Tina Enston
Ledamot

Ellenore Kente
Ledamot

Per Thunberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tor 41

Org.nr 769605-8622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tor 41 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

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

Revisorns ansvar

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

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

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 Brf Tor 41 för räkenskapsåret 2021 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.

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

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.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Parsells Revisionsbyrå AB

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se