



Årsredovisning 2021



Brf Tors Mur

Org nr 716421-9151

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tors Mur, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 1994-09-08.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-27.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Tor 6 från Familjebostäder 1994. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2026-06-30. Tomträttsavgälden uppgår till 509 tkr/år.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 44 bostadsrätter, tre hyresrätter och en gemensamhetslokal. Den totala boarean är 3 517 kvm varav bostadsrätter 3 314 kvm och hyresrätter 203 kvm. Lokalarean uppgår till 60 kvm.

Lägenhetsfördelning

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Hyresrätter</u>
1 st 1 rok	1 st 2 rok
12 st 2 rok	2 st 3 rok
24 st 3 rok	
7 st 4 rok	

Föreningens underhållsplan

Föreningen har upprättats en underhållsplan för föreningens fastighet som uppdateras årligen. Underhållsplanen ligger till grund för föreningens årliga avsättning till underhållsfonden. Avsättningen är en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultatet. Styrelsens förslag till avsättning 2021 uppgår till 306 tkr.

ed.
Q

Utförda större underhållsåtgärder

1975-1976

Stambyte

2011-2013

Stamspolning

Fönsterrenovering

2014-2018

Renovering av takkupor

Byte av undercentral värme

Stamspolning

2019-2020

Installation av säkerhetsdörrar

Renovering av trapphus

Renovering av vindsfönstren

Upprustning av innergården påbörjats

Hissbyte

Upprustning av innergården fortsättning

2021

Fortsatt upprustning av innergården

Underhåll värmesystem med bland annat termostatbyte i alla lägenheter

Montering av takskydd

Planerade underhållsåtgärder 2022

Underhåll av tak och byte av takpannor

Byte av tvättmaskiner

Källsortering av matavfall (enligt stundande lagkrav för 2023)

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Övriga avtal

Fragaria Trädgårdar AB

Bibbons AB

Berendsen Textil AB

Stockholm Hisservice AB

Ellevio AB

Stockholm Exergi AB

Stockholm Vatten AB

Brandkontoret

Telenor Sverige AB

Ownit AB

Trädgårdsskötsel

Städning

Entrémattor

Hisservice

Fastighetsel

Fjärrvärme

Vatten/avfallshantering

Fastighetsförsäkring

Kabel TV

Bredband

GR 90.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som uppgår till 69 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler och uppgår till 2,4 tkr

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 141 243 tkr varav byggnadsvärde 45 243 tkr och markvärde 96 000 tkr. Värdeår är 1975.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Medlemsavgifterna höjdes med 4% från 1 januari 2021 och motsvarar ökningen av driftskostnader de senaste åren.

Årets resultat och likvida medel

Föreningen är helt obelånad och har cirka 16,9 Mkr i likvida medel vid slutet av året 2021 inklusive avräkningskonto hos den ekonomiska förvaltaren. Föreningen har tre hyresrätter kvar.

Föreningens ekonomiska ställning är därmed god trots att föreningen uppvisar en förlust för räkenskapsåret som uppgår -1 712 tkr (- 1 309 tkr). Resultat exkl avskrivningar uppgår till -762 tkr (-424 tkr).

Kassaflöde är positivt och likvida medel ökade med cirka + 4 701 tkr vid årets slut.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-11 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Johan Grönskog	ordförande
Erik Källman	kassör
Ida Weidman	sekreterare
Jonas Persson	
Sofie Stiller	
Ludvig Hellspong	avgått under året

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

Revisor/intern revisor

BoRevision i Sverige AB, Erik Davidsson	ordinarie revisor
Claes Rudberg	intern revisor

Valberedning

Marit Danielsson
Mattias Högström
Alexandra Durgé

CR 21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetet med en långsiktig förvaltning av fastighet och ekonomi präglad av god kvalitet och professionalism. I linje med denna inriktning har styrelsen anlitat extern expertis för frågor gällande löpande skötsel och genomförande av större projekt.

Under 2021 har ett antal större och mindre underhållsåtgärder utförts, bland annat fortsatt upprustning av innergården. Den övre gården har belagts med nytt grus och kantsten har satts för att behålla rabatterna. Lekytan har slutförts, med belysning i husen så att gården inte ligger i mörker. Gårdsmuren har renoverats och målats och trasiga takpannor har bytts ut mot nya. Upprustningen av innergården förväntas slutföras helt under 2022.

Det har skett en injustering av värmesystemet under hösten 2021 med bland annat termostatbyte i alla lägenheter för att säkerställa en jämn temperatur i samtliga lägenheter och lägre uppvärmningskostnader. Uppföljning har skett under vintern 2021-2022 för mindre justeringar.

En montering av takskydd har skett inför vintersäsongen 2021, detta för att säkerställa att snöskottning kan genomföras på ett säkert sätt framåt.

Ett vattenläckage i källaren påträffades under sommaren 2021. Läckan orsakades av en dålig tätning mellan ovanliggande lägenhets köksavlopp och huvudstammen och kunde åtgärdas utan större ingrepp.

I slutet av 2021 beslutades om ett byte av TV-leverantör då samma utbud kunde erbjudas till en lägre kostnad. I samband med bytet som sker den 1 april 2022 genomför den nya leverantören ett byte av samtliga antennuttag i huset för att säkerställa elsäkerhet och signalkvalité.

90.
OK

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (74) medlemmar. Under året har 2 (1) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 923	1 853	1 863	1 919
Resultat efter finansiella poster	-1 712	-1 309	-1 137	-389
Resultat exkl avskrivningar	-762	-424	-303	-160
Soliditet (%)	97,99	97,08	96,78	98,51

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 037 974	23 931 875	1 085 771	-6 867 895	-1 309 102	32 878 623
Ökning av insatskapital	342 965	6 037 035				6 380 000
Disposition av föregående års resultat:			306 000	-1 615 102	1 309 102	0
Årets resultat					-1 712 254	-1 712 254
Belopp vid årets utgång	16 380 939	29 968 910	1 391 771	-8 482 997	-1 712 254	37 546 369

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 482 997
årets förlust	-1 712 254
	-10 195 251
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	306 000
ianspråk fond yttre underhåll	-473 118
i ny räkning överföres	-10 028 133
	-10 195 251

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

90.
OK

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter		1 587 180	1 491 580
Hysesintäkter		335 773	361 670
Övriga rörelseintäkter		8 448	15 075
Summa nettoomsättning		1 931 401	1 868 325
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-126 789	-157 469
Periodiskt underhåll	4	-473 118	0
Driftskostnader	5	-1 779 950	-1 797 178
Administrationskostnader	6	-300 378	-313 475
Personalkostnader	7	-64 430	-63 481
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 744 665	-2 331 603
Avskrivning byggnad		-926 689	-855 985
Avskrivningar övrigt		-23 167	-29 231
Summa avskrivningar		-949 856	-885 216
Resultat före finansiella poster		-1 763 120	-1 348 494
Ränteintäkter		50 866	39 392
Summa kapitalnetto		50 866	39 392
Resultat efter finansiella poster		-1 712 254	-1 309 102
Årets resultat		-1 712 254	-1 309 102

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och fastighetsförbättringar

8

21 114 008

21 333 659

Maskiner och andra tekniska anläggningar

9

48 607

71 774

Summa materiella anläggningstillgångar

21 162 615

21 405 433

Summa anläggningstillgångar

21 162 615

21 405 433

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 000

1 225

Övriga fordringar

11

250 453

845 700

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

238 396

246 199

Summa kortfristiga fordringar

489 849

1 093 124

Kassa och bank

16 665 761

11 369 710

Summa omsättningstillgångar

17 155 610

12 462 834

SUMMA TILLGÅNGAR

38 318 225

33 868 267

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

46 349 849

39 969 849

Fond för yttre underhåll

1 391 771

1 085 771

Summa bundet eget kapital

47 741 620

41 055 620

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 482 997

-6 867 895

Årets resultat

-1 712 254

-1 309 102

Summa fritt eget kapital

-10 195 251

-8 176 997

Summa eget kapital

37 546 369

32 878 623

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

372 600

102 229

Skatteskulder

6 323

4 913

Övriga skulder

13

0

560 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

392 933

322 002

Summa kortfristiga skulder

771 856

989 644

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 318 225

33 868 267

90.

CF

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 712 254	-1 309 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		949 856	885 216
Förändring skatteskuld/fordran		1 410	2 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-760 988	-421 442
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		225	-1 225
Förändring av kortfristiga fordringar		7 803	-25 980
Förändring av leverantörsskulder		270 371	-4 627
Förändring av kortfristiga skulder		-489 570	55 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-972 159	-397 885
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-707 038	-2 733 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-707 038	-2 733 929
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		6 380 000	6 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 380 000	6 050 000
Årets kassaflöde		4 700 803	2 918 186
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		12 215 137	9 296 952
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	15	16 915 940	12 215 138

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnadskomponenter	20-120 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Bredband	10 år
Inventarier	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 587 180	1 491 580
Hysesintäkter bostäder	260 757	287 426
Avgifter bredband	55 836	55 737
Avgift andrahandsupplåtelse	0	388
Övriga intäkter	27 629	33 195
	1 931 402	1 868 326

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Tvättstuga	5 990	12 724
Hissar	6 259	65 345
Vattenskada	25 785	14 878
Övriga reparationer	88 755	64 522
	126 789	157 469

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Underhåll av mur	175 000	0
Underhåll lekytor	198 750	0
Underhåll fönster	99 368	0
	473 118	0

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	46 571	44 701
Trädgårdsskötsel	56 642	64 705
Städkostnader	82 641	82 285
Hyra av entrémattor	16 127	15 686
Snöröjning/sandning	31 394	10 394
Hisskostnader	16 553	31 421
Besiktningkostnader	2 445	82 888
Fastighetsel	104 272	89 513
Uppvärmning	526 920	479 372
Vatten/avlopp	104 878	97 984
Avfallshantering	87 097	89 850
Försäkringskostnader	76 082	72 979
Tomträttsavgäld	508 900	508 900
Kabel-TV	33 925	33 856
Bredband	55 836	55 836
Förbrukningsmaterial/inventarier	27 369	34 152
Övriga kostnader	2 298	2 656
	1 779 950	1 797 178

90.

OK

Not 6 Administrationskostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	71 003	69 593
Föreningsgemensamma kostnader	0	22 002
Revisionsarvode	21 625	21 000
Ekonomisk förvaltning	87 831	65 626
Mäklararvode	77 500	78 650
Konsultarvoden	1 094	7 100
Energideklaration	0	9 375
Underhållsplan	12 000	11 875
Medlems-/föreningsavgifter	9 734	5 184
Övriga poster	19 591	23 070
	300 378	313 475

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	49 000	48 300
Sociala avgifter på arvoden	15 430	15 181
	64 430	63 481

Not 8 Byggnad och fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 801 943	23 079 038
Årets anskaffning takskydd/värmesystem	707 038	2 520 000
Upprustning innergården	0	213 929
Utrangering hissar	0	-1 011 024
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 508 981	24 801 943
Ingående avskrivningar	-3 468 283	-3 623 323
Utrangering hissar	0	1 011 024
Årets avskrivningar	-926 689	-855 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 394 972	-3 468 284
Utgående redovisat värde	21 114 009	21 333 659
Taxeringsvärden byggnader	45 243 000	45 243 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	96 000 000
	141 243 000	141 243 000

sp.

CK

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	424 827	231 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	424 827	231 666
Ingående avskrivningar	-353 053	-136 725
Årets avskrivningar	-23 167	-23 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 220	-159 892
Utgående redovisat värde	48 607	71 774

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	274	274
Avräkningskonto förvaltare	250 179	845 426
	250 453	845 700

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel TV	8 719	8 464
Fastighetsförsäkring	65 220	63 038
Bredband	9 306	9 306
Tomträttsavgäld	127 225	127 225
Ekonomisk förvaltning	15 469	15 156
Snöröjning	6 457	6 457
Hisservice	6 000	16 553
	238 396	246 199

Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Handpenning lägenhet 698, tillträde 2021	0	560 500
	0	560 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	96 000	47 000
Sociala avgifter	30 200	14 770
Fastighetsel	13 784	8 961
Fjärrvärme	80 930	60 709
Vattenkostnad	17 521	16 341
Reparation	4 596	10 344
Avfallskostnad	21 318	17 856
Förutbetalda avgifter och hyror	128 584	146 022
	392 933	322 003

Not 15 Likvida medel kassaflöde

	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	16 665 761	11 369 710
Tillgodohavanden klientkonto förvaltare	250 179	845 426
	16 915 940	12 215 136

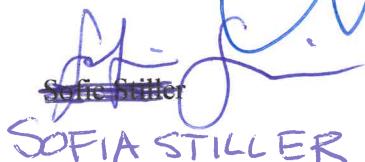
Stockholm den 24/4 2022



Johan Grönskog
Ordförande



Jonas Persson



~~Sofia Stiller~~
SOFIA STILLER

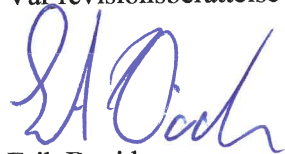


Ida Weidman



Erik Källman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25



Erik Davidsson
Revisor
Borevision i Sverige AB



Claes Rudberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tors Mur, org.nr. 716421-9151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tors Mur 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 31 december 2021 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

90.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tors Mur för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 25/4 2022



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Claes Rudberg
Av föreningen vald revisor