

Årsredovisning 2022



Brf Tindra

Org nr 769635-2124

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 Bostadsrättsföreningen Tindra, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2019.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täckerråker 1:234 i Haninge kommun. Föreningens byggnader färdigställdes år 2020. Fastigheten består av två flerfamiljshus med 76 bostadsrätter och fyra lokaler. Den totala boarean är cirka 3 996 kvm och lokalarean är cirka 317 kvm.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring via Willis Estate. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd den 6 april 2020 efter en slutbesiktning den 6 april 2020. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler

Lokalavtal är tecknat för samtliga lokaler och löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Momspliktig</i>	<i>Yta m2</i>	<i>Löptid t o m</i>
Safin KB Direkten	ja	59	2025-02-28
Salong Vi & Ni AB	ja	56	2025-01-31
STC AB	ja	133	2030-03-31
Arigato AB	ja	69	2025-03-31

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Täckeråker 1:235 gällande innergård, lägenhetsförråd samt fettavskiljare. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställd till 76/185. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Servitutsavtal finns upprättat med kommunen gällande ledningar för dagvatten, brunnar och rörmagasin. Avtalet slöts i somras.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB (fd Etcon) gällande teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning och brandskyddsarbete.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tomas Caris Andersson	Ordförande
Fredrik Karlsson	
Sandra Lindqvist	Avslutat sitt styrelseuppdrag i somras
Pedram Rashidian	

Suppleanter

Ellinor Fritz

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Therese Blomgren
Johannes Jankert

Revisorer

Clas Niklasson - auktorierad revisor, Grant Thornton - ordinarie revisor
Örjan Karlsson - auktoriserad revisor, Grant Thornton - suppleant

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelse skall utgå med 1,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde uppgår till 104 298 tkr varav byggnadsvärde 86 600 tkr och markvärde 17 698 tkr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift gällande bostäder i 15 år. Från och med år 16 (år 2035) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage uppgår till 61 tkr vilket utgör 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2 % under andra kvartalet 2022.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 1 958 tkr. Dock är resultat exklusive avskrivningar positivt och uppgår till + 939 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel ökade med cirka + 4 tkr vid året slut. Föreningen amorterar löpande på fastighetslån med 800 tkr/år.

Ikano Bostadsutveckling AB ersätter föreningen för uteblivna hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år upp till den beräknade intäkten för full uthyrning enligt den ekonomiska planen.

Föreningens fastighet

Föreningen har ingått ett avtal med Kamerabutiken AB om att sätta upp kameraövervakning i källaren vilket installerades under 2022.

Bryttskydd har installerats på alla dörrar för ökad säkerhet.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan via Fastum.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskifte 109 (108) medlemmar. Under året har 11 (15) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Övriga avgifter enligt stadgar

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelseavgift = 3,5% av prisbasbelopp betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet/år betalas månadsvis.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 776	3 707	2 130
Resultat efter finans. poster, tkr	-1 958	-1 834	-896
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	939	1 055	793
Soliditet (%)	74,6	74,5	74,4
Fastighetslån kr/kvm	14 512	14 712	14 900
Årsavgifter kr/kvm	730	720	720

År 2020 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juni till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i relation till bostadsrättsarea

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i relation till bostadsrättsarea

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 015 000	88 323	-965 909	-1 834 337	175 303 077
Disposition av föregående års resultat:		69 930	-1 904 267	1 834 337	0
Årets resultat				-1 957 737	-1 957 737
Belopp vid årets utgång	178 015 000	158 253	-2 870 176	-1 957 737	173 345 340

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 870 176
årets förlust	-1 957 737
	-4 827 913

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 467 000
i ny räkning överföres	-6 294 913
	-4 827 913

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 776 266	3 706 572
Övriga rörelseintäkter		25 963	0
Summa rörelseintäkter		3 802 229	3 706 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 633 567	-1 582 928
Administrationskostnader	4	-267 043	-204 648
Arvoden och ersättningar	5	-95 806	-95 214
Avskrivningar		-2 896 309	-2 889 184
Summa rörelsekostnader		-4 892 725	-4 771 974
Rörelseresultat		-1 090 496	-1 065 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-867 310	-768 934
Summa finansiella poster		-867 241	-768 934
Resultat efter finansiella poster		-1 957 737	-1 834 337
Årets resultat		-1 957 737	-1 834 337

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	230 417 184	233 306 368
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		230 445 684	233 306 368
Summa anläggningstillgångar		230 445 684	233 306 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 056	0
Övriga fordringar		59 325	182 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 202	122 868
Avräkningskonto förvaltare		1 642 410	1 638 789
Summa kortfristiga fordringar		1 834 993	1 944 511
Summa omsättningstillgångar		1 834 993	1 944 511
SUMMA TILLGÅNGAR		232 280 677	235 250 879

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		178 015 000	178 015 000
Fond för yttre underhåll		158 253	88 323
Summa bundet eget kapital		178 173 253	178 103 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 870 176	-965 909
Årets resultat		-1 957 737	-1 834 337
Summa fritt eget kapital		-4 827 913	-2 800 246
Summa eget kapital		173 345 340	175 303 077
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	42 905 000	28 970 000
Summa långfristiga skulder		42 905 000	28 970 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 085 000	29 820 000
Förskott från kunder		202 396	202 396
Leverantörsskulder		122 417	168 567
Aktuella skatteskulder		113 810	226 374
Övriga skulder		28 785	29 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	477 929	530 727
Summa kortfristiga skulder		16 030 337	30 977 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 280 677	235 250 879

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 957 737	-1 834 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 896 309	2 889 184
Förändring skatteskuld/fordran		-112 564	52 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		826 008	1 107 677
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 056	-5 291
Förändring av kortfristiga fordringar		121 195	-25 336
Förändring av leverantörsskulder		-46 150	-180 558
Förändring av kortfristiga skulder		-14 788 750	28 945 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 895 753	29 841 946
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 625	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		13 935 000	-29 770 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 935 000	-29 770 000
Årets kassaflöde		3 622	71 946
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 638 789	1 566 843
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 642 411	1 638 789

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

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.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juni 2020.

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

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme/grund	120 år
Stammar/värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr/övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 916 455	2 877 147
Hyror lokaler	684 725	650 556
Kabel TV/Bredband	80 116	80 209
Fastighetsskatt	61 041	51 516
Värmeavgifter	23 960	23 960
Vattenavgifter	9 859	9 860
Avgift andrahandsupplåtelse	0	4 730
Övriga intäkter	111	8 593
	3 776 267	3 706 571

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	104 321	107 272
Trädgårdsskötsel	20 591	23 370
Städkostnader	133 732	134 567
Snöröjning/sandning	51 559	36 437
Serviceavtal	31 614	27 817
Hisskostnader	70 562	43 671
Besiktningkostnader	15 605	0
Gemensamhetsanläggningar	47 044	41 658
Reparationer	56 861	66 028
Fastighetsel	114 839	74 225
Uppvärmning	424 027	395 492
Vatten/avlopp	302 047	343 043
Avfallshantering	76 656	107 679
Försäkringskostnader	72 174	55 870
Kabel TV/Bredband	84 350	83 057
Förbrukningsinventarier	12 430	35 278
Förbrukningsmaterial	941	7 464
Bevakningskostnader	14 213	0
	1 633 566	1 582 928

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	60 980	52 830
Föreningsgemensamma kostnader	22 471	22 872
Revisionsarvode	18 143	17 111
Ekonomisk förvaltning	113 512	89 758
Underhållsplan	29 136	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 040	0
Bygglovsavgifter	0	19 888
Övriga poster	15 760	2 190
	267 042	204 649

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	72 901	72 450
Sociala avgifter	22 905	22 764
	95 806	95 214

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 478 954	203 064 266
Omklassificeringar		0
Investeringsmoms		-2 585 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 478 954	200 478 954
Ingående avskrivningar	-4 578 632	-1 689 449
Årets avskrivningar	-2 889 184	-2 889 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 467 816	-4 578 632
Redovisat värde mark	37 406 047	37 406 047
Omklassificeringar		0
Utgående bokfört värde mark	37 406 047	37 406 047
Utgående redovisat värde	230 417 185	233 306 369
Taxeringsvärden byggnader	86 600 000	64 497 000
Taxeringsvärden mark	17 698 000	12 495 000
	104 298 000	76 992 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	35 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 625	0
Årets avskrivningar	-7 125	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 125	0
Utgående redovisat värde	28 500	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	77 226	72 174
Kabel TV	5 632	21 085
Ekonomisk förvaltning	23 586	22 569
Medlemsavgifter	0	7 040
Bredband	17 243	0
Övervakningssystem	1 515	0
	125 202	122 868

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	0,71	2024-07-01	14 535 000	14 735 000
Danske Bank	1,60	2025-06-30	14 485 000	14 685 000
Danske Bank	1,32	2023-06-30	14 485 000	14 685 000
Danske Bank	3,28	2026-06-30	14 485 000	14 685 000
			57 990 000	58 790 000
Kortfristig skuld			15 085 000	29 820 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2022 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 14 485 000 kronor inklusive amortering
amortering långfristiga lån = 600 000 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	72 900	72 450
Sociala avgifter	22 905	22 764
Revisionsarvode	17 000	16 100
Räntekostnader	2 781	2 007
Fastighetsel	16 716	11 672
Fjärrvärme	61 466	60 000
Reparationer	8 738	10 503
Snöröjning	6 774	13 028
Förutbetalda hyror och avgifter	268 649	322 203
	477 929	530 727

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	59 940 000	59 940 000
	59 940 000	59 940 000

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Caris Andersson
Ordförande

Fredrik Karlsson

Pedram Rashidian

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

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Tindra_.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-29 08:02:24

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS CARIS ANDERSSON (19850326XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-23 07:59:09
 Jan Fredrik Karlsson (19870605XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-21 15:05:01
 PEDRAM RASHIDIAN (19951109XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-25 15:36:08
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2023-03-29 08:02:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Tindra_.pdf (295385 byte)

24E64B9119DBD9ED60D7DC24C36AA819C8A1BEF887EADAA30F5056B305FD85DE77A2B2C2096DFACD715F
509C89EA1EA4A681284FD9EA78F7551C245828A190BF

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tindra
Org.nr. 769635-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tindra för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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

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 Brf Tindra för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Norrköping enligt digital signatur

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-29 08:03:29

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2023-03-29 08:03:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (109417 byte)

B7DB1B780192AA6C42BAA4B757D15F883C971A653590E47262CC002D4F8B45B7024307C2545BEB46C949
7A131494734CDD25C169401CB6E7F831F920DD7F3DAA

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

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

