



Årsredovisning 2023



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 2023.

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 2023 uppgår till 1 587 tkr.

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

2022

Byte av tvättmaskin

Underhåll av tak

Källsortering av matavfall

2023

Underhåll av tak

OVK-besiktning

Planerade underhållsåtgärder 2024

Underhåll av tak

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	Trädgårdsskötsel
Bibbons AB	Städning
Berendsen Textil AB	Entrémattor
Stockholm Hisservice AB	Hisservice
Ellevio AB	Fastighetsel
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten AB	Vatten/avfallshantering
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Telenor Sverige AB	Kabel TV
Ownit AB	Bredband

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som uppgår till 74,7 tkr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler och uppgår till 2,7 tkr

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 162 267 tkr varav byggnadsvärde 47 267 tkr och markvärde 115 000 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 framtagen underhållsplan.

Årets resultat och likvida medel

Föreningen är helt obelånad och har cirka 16,2 Mkr i likvida medel vid slutet av året 2023 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 -936 tkr (-1 077 tkr). Resultat exkl avskrivningar uppgår till +6 tkr (-140 tkr).

Kassaflöde är negativt och likvida medel minskade med cirka - 200 tkr vid årets slut.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-17 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Ann-Sofi Jacobsson	ordförande
Anneli Modin	
Philip Küsel	
Peter Strömgren	
Alexander Gabrielsson	avgått under året
Erik Johansson	

Krister Söderberg

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor/intern revisor

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

Valberedning

Marit Danielsson
Mattias Högström
Fredrik Söderlund

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.

I slutet av året lät styrelsen omdisponera föreningens kassa som vid utgången av 2023 uppgick till ca 16 miljoner kronor (exkluderat transaktionskonto) till räntekonton med ett års respektive tre månaders bindningstid. Omdisponering av kassan gav under 2023 en ränteintäkt på 489 468 kronor. Styrelsens inriktning är att omfattande och kostsamma projekt som beslutad takomläggning och kommande stambyte behöver prioriteras ekonomiskt.

Styrelsen har därför beslutat att senarelägga vissa andra renoveringar som skulle ha genomförts enligt underhållsplanen, däribland renovering av toalett, målning och byte av elinstallationer i källare.

Driftskostnaderna har under verksamhetsåret ökat. Omdisponering av kassan, hyreshöjningar om 5 procent för föreningens tre hyresrätter och höjning av avgiften för bostadsrätterna med 12 procent fr.o.m januari 2024 gör dock att de ekonomiska förhållandena bedöms som goda. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen löpande och kommer under innevarande år, och med stöd av vår ekonomiska förvaltare Fastum, bedöma behovet av ytterligare avgiftshöjningar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 (73) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelse skett. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 961	1 942	1 931	1 853
Resultat efter finansiella poster	-936	-1 077	-1 712	-1 309
Resultat exkl avskrivningar	6	-140	-762	-424
Soliditet (%)	97,87	98,71	97,99	97,08
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	495	495	496	467
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	11	-39	-81	-118
Räntekänslighet (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	216	206	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,69	84,53	85,01	80,76

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade driftkostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 380 939	29 968 910	1 224 653	-10 028 133	-1 076 851	36 469 518
Disposition av föregående års resultat:			1 587 000	-2 663 851	1 076 851	0
Årets resultat					-935 809	-935 809
Belopp vid årets utgång	16 380 939	29 968 910	2 811 653	-12 691 984	-935 809	35 533 709

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 691 985
årets förlust	-935 809
	-13 627 794
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 587 000
ianspråk fond yttre underhåll	-33 813
i ny räkning överföres	-15 180 981
	-13 627 794

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter		1 585 499	1 585 509
Hysesintäkter		367 944	345 955
Övriga rörelseintäkter		7 781	10 329
Summa nettoomsättning		1 961 224	1 941 793
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-153 715	-64 814
Periodiskt underhåll		-33 813	0
Driftskostnader	4	-1 958 642	-1 788 599
Administrationskostnader	5	-242 865	-256 278
Personalkostnader	6	-55 163	-63 438
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 444 198	-2 173 129
Avskrivning byggnad		-905 774	-905 774
Avskrivningar övrigt		-36 261	-31 386
Summa avskrivningar		-942 035	-937 160
Resultat före finansiella poster		-1 425 009	-1 168 496
Ränteintäkter		489 468	91 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268	0
Summa kapitalnetto		489 200	91 645
Resultat efter finansiella poster		-935 809	-1 076 851
Årets resultat		-935 809	-1 076 851

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och fastighetsförbättringar	7	19 343 026	20 248 800
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	2 273	25 440
Inventarier, verktyg och installationer	9	120 000	73 969
Pågående arbete		426 831	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 892 130	20 348 209
Summa anläggningstillgångar		19 892 130	20 348 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 877	2 052
Övriga fordringar	10	160 776	349 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	252 009	237 642
Summa kortfristiga fordringar		416 662	589 279
<i>Kassa och bank</i>		15 996 499	16 007 405
Summa omsättningstillgångar		16 413 161	16 596 684
SUMMA TILLGÅNGAR		36 305 291	36 944 893

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		46 349 849	46 349 849
Fond för yttre underhåll		2 811 653	1 224 653
Summa bundet eget kapital		49 161 502	47 574 502
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 691 985	-10 028 133
Årets resultat		-935 809	-1 076 851
Summa fritt eget kapital		-13 627 794	-11 104 984
Summa eget kapital		35 533 708	36 469 518
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		290 475	94 127
Skatteskulder		6 760	7 527
Övriga skulder		1 829	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	472 519	373 721
Summa kortfristiga skulder		771 583	475 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 305 291	36 944 893

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-935 809	-1 076 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		942 035	937 160
Förändring skatteskuld/fordran		-767	1 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 459	-138 487
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-1 825	-1 052
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 380	240
Förändring av leverantörsskulder		196 348	-278 473
Förändring av kortfristiga skulder		100 625	-19 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten		286 227	-436 983
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-59 125	-122 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 125	-122 754
Årets kassaflöde		227 102	-559 737
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		16 356 203	16 915 940
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	13	16 583 305	16 356 203

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 585 499	1 585 509
Hysesintäkter bostäder	287 781	270 820
Avgifter bredband	55 836	55 935
Övriga intäkter	32 108	29 529
	1 961 224	1 941 793

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Tvättstuga	1 881	11 987
Hissar	10 671	7 849
Vattenskada	91 885	0
Fönster	0	5 800
Övriga reparationer	24 284	39 178
Reparation VA	24 994	0
	153 715	64 814

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	52 878	48 838
Trädgårdsskötsel	113 830	56 185
Städkostnader	83 604	83 343
Hyra av entrémattor	20 540	18 252
Snöröjning/sandning	18 708	26 151
Hisskostnader	11 775	6 000
Besiktningsskostnader	13 500	0
Brandskyddsarbete	1 563	0
Fastighetsel	107 998	135 409
Uppvärmning	587 865	524 569
Vatten/avlopp	140 289	113 967
Avfallshantering	125 034	100 979
Försäkringskostnader	83 764	78 972
Tomträttsavgäld	508 900	508 900
Kabel-TV	14 868	19 825
Bredband	55 836	55 836
Förbrukningsmaterial/inventarier	17 024	8 482
Övriga kostnader	666	2 891
	1 958 642	1 788 599

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	77 353	74 063
Föreningsgemensamma kostnader	24 994	43 738
Revisionsarvode	23 625	22 500
Ekonomisk förvaltning	66 990	63 125
Konsultarvoden	12 500	0
Underhållsplan	12 875	12 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	18 798	35 190
	242 865	256 278

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	41 975	48 300
Sociala avgifter på arvoden	13 188	15 138
	55 163	63 438

Not 7 Byggnad och fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 549 547	25 508 981
Årets anskaffning	0	40 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 549 547	25 549 547
Ingående avskrivningar	-5 300 746	-4 394 972
Årets avskrivningar	-905 774	-905 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 206 520	-5 300 746
Utgående redovisat värde	19 343 027	20 248 801
Taxeringsvärden byggnader	47 267 000	47 267 000
Taxeringsvärden mark	115 000 000	115 000 000
	162 267 000	162 267 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	424 827	424 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	424 827	424 827
Ingående avskrivningar	-399 387	-376 220
Årets avskrivningar	-23 167	-23 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-422 554	-399 387
Utgående redovisat värde	2 273	25 440

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 188	0
Inköp	59 125	82 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 313	82 188
Ingående avskrivningar	-8 219	0
Årets avskrivningar	-13 094	-8 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 313	-8 219
Utgående redovisat värde	120 000	73 969

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	801	775
Avräkningskonto förvaltare	159 975	348 798
Andra kortfristiga fordringar	0	12
	160 776	349 585

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel TV	3 728	3 706
Fastighetsförsäkring	75 017	68 762
Bredband	9 306	9 306
Tomträttsavgäld	127 225	127 225
Ekonomisk förvaltning	17 820	16 188
Snöröjning	12 913	6 455
Hisservice	6 000	6 000
	252 009	237 642

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	115 800	115 800
Sociala avgifter	36 384	36 384
Fastighetsel	10 435	16 070
Snöröjning	2 313	0
Fjärrvärme	89 141	80 731
Vattenkostnad	23 437	21 122
Reparation	0	5 800
Avfallskostnad	30 071	26 593
Förutbetalda avgifter och hyror	164 937	71 222
	472 518	373 722

Not 13 Likvida medel kassaflöde

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	15 996 499	16 007 405
Tillgodohavanden klientkonto förvaltare	159 975	348 798
	16 156 474	16 356 203

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ann-Sofi Jacobsson
Ordförande

Anneli Modin

Philip Küsel

Peter Strömgren

Krister Söderberg

Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Davidsson
Revisor
Borevision i Sverige AB

Claes Rudberg
Intern revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Tors_Mur.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-14 13:36:16

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNELI MODIN (19610708XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 07:05:40
 Philip Küsel (19811011XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-12 19:51:48
 Claes Nils Rikard Rudberg (19510522XXXX) Föreningsrevisor	2024-05-12 19:33:21
 ANN-SOFI JAKOBSSON (19640326XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-12 19:29:41
 PETER CHRISTIAN STRÖMGREN (19820428XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-12 18:46:41
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2024-05-14 13:36:16
 CHRISTER SÖDERBERG (19660315XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-12 18:57:37
 ERIK JOHANSSON (19891221XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-12 20:00:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Tors_Mur.pdf (427377 byte)

17ABD2DCC25C2A8B0EA007399A9EB770B0BD440056356EB6E78E7F8E40DC1258B95B655345C560AC6149
452B3C9D26A4F4BE5214473CBEE5DD612804D426DD77

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

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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

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.

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 2023 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Claes Rudberg
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-14 13:37:29

Dokumentet är undertecknat av:

 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2024-05-14 13:37:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (106147 byte)

550ECA7804C1CF31A049BB44F1163F0F9B4687E9E06B2134A5134001D38FFD6B1613BD5478A3773183E6
BE006E101174B4F5AE30D33FDDB69DD919ECD85860CB

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