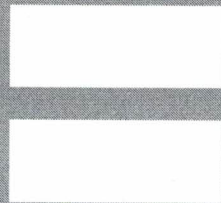


Årsredovisning 2019



Brf Tornsvälan

Org nr 769609-7463

fastum

www.fastum.se | 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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tornsvälan, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade av Skanska Mark och Exploatering AB, 2003-11-06, del av fastigheten Järnet 7 i Tyresö kommun. Fastighetsförvärfning avslutades 2005-02-08 och fastigheten har fått beteckningen Järnet 8. Fastighetens areal uppgår till 6 794 kvm. Beslut har också erhållits av Tyresö kommun att kommunen inte kommer att utnyttja sin förköpsrätt eller påkalla prövning av förvärvstillstånd.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 59 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

För nybyggnationen tecknades ett totalentreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB 2003-11-06.

Tillägg till entreprenadkontrakt har tecknats 2004-08-13.

Föreningen disponerar även 59 st parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare.

På föreningen finns sophus för källsortering och ett cykelförråd. Föreningens fastighet kommer också att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende bl a grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering.

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Den totala bostadsarean är 3 738 kvm.

Fastighetsförsäkring

Bygghetsförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl a grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering samt gemensamhetslokalen. Gemensamhetsanläggningen delas med två andra bostadsrättsföreningar, Brf Björktrasten och Brf Silvertärnan.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av delägarförvaltningen. Ansvaret i delägarförvaltningen är uppdelat enligt följande: Brf Tornsvälan ansvarar för sommarunderhåll, Brf Björktrasten ansvarar för vinterunderhåll och Brf Silvertärnan för gatubelysningen.

EB W

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift som år 2019 uppgår till 1 377 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 56 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 000 000 kr och markvärde 13 200 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning är tecknat med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal avseende fastighetsskötsel är tecknat med NKG Tryggfastighet AB.

Avtalet löper tillsvidare med tre månaders uppsägningstid.

Avtal avseende städning är tecknat med Virvelvind Nowak HB.

För hissunderhåll och reparationer svarar Kone AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 augusti 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 879 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har upprättat underhållsplan för framtida planerat underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt underhållsplanen göras med 128 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Hedström
	Björn Syrén
	Kjell Lindgren
	Håkan Friberg
	Emma Nilsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

2

EB h

Revisorer

Jan-Ove Brandt
KPMG AB

Erik Berggren

Förtroendevald revisor

Valberedning

Erik Berggren
Stephanie Boström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För andra gången under alla år har vi nu haft en avgiftsfri månad i januari 2019 och hoppas det blir några till i framtiden.

Under januari har föreningen bytt system för portkodlås. En del problem har uppstått som fortfarande inte är lösta.

HSB har skött om våra gräsmattor och trädgårdsskötsel under sommaren. Peab har skött vårt vinterunderhåll med snöröjning som vi har gemensamt med dom andra två föreningarna.

Rensning av ventilationskanalerna i tvättstugan från torktumlarna för att få en bättre miljö. Rensning har inte gjorts sedan husen var nybyggda så det var ett nödvändigt arbete.

En ny torktumlare har köpts in när den gamla torktumlaren gick sönder.

Föreningen (GA) har haft en del möten med Wallenstam pga den stora belastningen av vår väg, som ska fortsätta en gång per månad till alla husen är klara för inflyttning.

Vi har omsatt ett lån under december och fick en bra ränta. Vi har haft några år med ett bra ränteläge.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (76) medlemmar. Under året har 10 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (5) antal överlåtelse med ett snittpris på 30 619 (39 396) kr/kvm. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 165	3 434	3 544	3 560
Resultat efter finansiella poster	-259	144	426	285
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	665	1 074	1 354	1 208
Soliditet (%)	58,34	58,65	58,21	56,98
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,92	0,89	0,84	1,50
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 567	10 566	10 693	11 139
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	70,28	82,29	83,27	86,75
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,81	40,90	41,12	42,25
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	879	879	879	879

20

EB 1

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 525 000	1 726 592	1 331 793	143 506	56 726 891
Disposition av föregående års resultat:		128 000	15 506	-143 506	0
Årets resultat				-258 779	-258 779
Belopp vid årets utgång	53 525 000	1 854 592	1 347 299	-258 779	56 468 112

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 347 300
årets förlust	-258 779
	1 088 521
disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsättes	128 000
i ny räkning överföres	960 521
	1 088 521

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

30

EB M

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 165 139	3 433 758
Övriga rörelseintäkter		187 586	216 351
Summa rörelseintäkter		3 352 725	3 650 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 967 387	-1 917 402
Övriga externa kostnader	4	-250 506	-255 439
Personalkostnader	5	-116 660	-61 342
Avskrivningar		-923 310	-927 894
Summa rörelsekostnader		-3 257 863	-3 162 077
Rörelseresultat		94 862	488 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 845	8 540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 486	-353 066
Summa finansiella poster		-353 641	-344 526
Resultat efter finansiella poster		-258 779	143 506
Årets resultat		-258 779	143 506

EB M

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	91 858 222	92 776 754
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 554	14 332
Summa materiella anläggningstillgångar		91 867 776	92 791 086

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		91 928 576	92 851 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	819 814	957 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	76 594	77 974
Summa kortfristiga fordringar		896 408	1 035 284

Kassa och bank

Kassa och bank		3 967 658	2 840 228
Summa kassa och bank		3 967 658	2 840 228
Summa omsättningstillgångar		4 864 066	3 875 512

SUMMA TILLGÅNGAR

96 792 642

96 727 398

3

EB

W

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll		1 854 592	1 726 592
Summa bundet eget kapital		55 379 592	55 251 592

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 347 300	1 331 793
Årets resultat		-258 779	143 506
Summa fritt eget kapital		1 088 521	1 475 299
Summa eget kapital		56 468 113	56 726 891

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	39 500 000	39 500 000
Summa långfristiga skulder		39 500 000	39 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		134 739	90 776
Skatteskulder		160 126	156 468
Övriga skulder		6 880	5 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	522 784	247 423
Summa kortfristiga skulder		824 529	500 507

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 792 642

96 727 398

3

EB

4

Kassaflödesanalys

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-258 779	143 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	923 310	927 894
Förändring skatteskuld/fordran	-5 150	4 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	659 381	1 075 943

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	47 575	-51 717
Förändring av leverantörsskulder	43 963	12 331
Förändring av kortfristiga skulder	276 403	-171 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 027 322	865 097

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	0	-470 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-470 000

Årets kassaflöde

1 027 322 **395 097**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 662 252	3 267 154
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	4 689 574	3 662 251

20

ES h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 011 019	3 284 748
P-plats och garage	187 240	189 760
Hysesbortfall, p-platser moms	-33 120	-40 750
	3 165 139	3 433 758

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	32 064	97 907
Trädgårdsskötsel	158 336	77 247
Städkostnader	112 359	117 348
Snöröjning/sandning	83 138	48 975
Hisskostnader	63 450	62 603
Besiktningkostnader	0	1 652
Gemensamhetsanläggning	12 178	17 734
Reparationer	69 491	54 065
Planerat underhåll	142 029	146 961
Fastighetsel	379 404	398 691
Uppvärmning	299 092	321 631
Vatten och avlopp	233 817	154 558
Avfallshantering	145 807	198 505
Försäkringskostnader	64 252	59 053
Kabel-tv	28 444	27 950
Bredband	132 330	129 642
Förbrukningsmaterial	11 196	2 879
	1 967 387	1 917 401

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	81 243	79 355
Telefoni	10 256	12 050
Hemsida	2 243	4 486
Porto	3 962	4 227
Föreningsgemensamma kostnader	1 647	1 141
Revisionsarvode	17 250	15 270
Ekonomisk förvaltning	86 337	79 226
Bankkostnader	1 488	2 684
Juridisk konsultation	0	11 625
Övriga poster	46 080	45 374
	250 506	255 438

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	100 000	50 000
Sociala avgifter	16 660	11 342
	116 660	61 342

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Ingående avskrivningar	-6 646 644	-5 728 112
Årets avskrivningar	-918 532	-918 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 565 176	-6 646 644
Utgående redovisat värde	91 858 222	92 776 754

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 808	46 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 808	46 808
Ingående avskrivningar	-32 476	-23 114
Årets avskrivningar	-4 778	-9 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 254	-32 476
Utgående redovisat värde	9 554	14 332

N

FB M

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	60 800	60 800
	60 800	60 800

32 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	89 091	135 286
Skattefordran	8 808	0
Avräkningskonto förvaltare	721 915	822 024
	819 814	957 310

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring Trygg Hansa	16 366	15 154
Kabel-TV	40 499	39 547
Ekonomisk förvaltning Fastum	19 491	23 273
Bredband	238	0
	76 594	77 974

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,95	2020-11-11	8 500 000	8 500 000
Nordea	1	2020-09-16	8 000 000	8 000 000
Nordea	0,95	2019-09-16	0	12 000 000
Danske Bank	0,55	2023-10-02	12 000 000	0
Danske Bank	0,85	2021-12-21	11 000 000	11 000 000
			39 500 000	39 500 000

EB

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	31 876	12 247
Styrelsearvoden	75 000	50 000
Sociala avgifter	16 185	15 710
Revision	15 625	14 000
Kostnader för gemensamhetsanläggning	0	16 134
Fastighetsel	45 694	46 672
Fjärrvärme	36 125	43 513
Räntekostnader	0	96
Städning	10 500	0
Snöröjning	8 013	0
Avfallshantering	1 283	0
Förutbetalda avgifter och hyror	282 483	49 050
	522 784	247 422

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	44 890 000	44 890 000
	44 890 000	44 890 000





Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 har vi inga underhåll enligt underhållsplanen som måste åtgärdas, däremot kommer små reparationer att ske. Klinkerplattor i trappuppgångar kommer att åtgärdas och eventuellt kommer golven i hissarna att bytas ut. De lån som ska sättas om under 2020 gör vi genom fortsatt samarbete med Finopti.

Tyresö 26 april 2020



Kjell Lindgren



Håkan Friberg



Emma Nilsson



Inger Hedström



Björn Syfén

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Erik Berggren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornsvan, org. nr 769609-7463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornsvan för år 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risker 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornsvan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

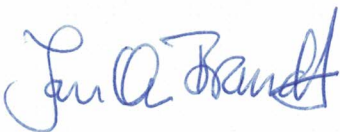
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Solna den 30 april 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Erik Berggren
Förtroendevald revisor