

Årsredovisning
för
Brf Tornérplatsen

769621-6709

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Tornérplatsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen bildades 2011-12-01. Fastighetsbeteckning är Järfälla Jakobsberg 2:2783. Styrelsen planerar arbetet utifrån den underhållsplan och budget som upprättats.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar fastställdes på årsmötet 2019-04-08

Föreningens byggnader

Fastigheterna består av två bostadshus med fem respektive tre våningar, byggår 1965 resp 1967. Byggnaderna har hiss i samtliga fem entréer.

Av föreningens 57 lägenheter uppläts 2018-12-31 49 st med bostadsrätt och 8 st med hyresrätt 8, varav en hyrs av Järfälla kommun. Total boarea för hyresrätterna uppgår till 605 kvm och för bostadsrätterna till 3 564 kvm.

Lägenheternas storlek fördelar sig enligt följande:

1 rum och kök	8 st
2 rum och kök	10 st
3 rum och kök	27 st
4 rum och kök	11 st
5 rum och kök	1 st

Lokaler för näringsidkare

Lokalarean uppgår till 399 kvm. Föreningen har två lokaler som varit uthyrda till näringsidkare. För den ena, Lukas Kemtvätt och Skrädderi AB, har kontraktet nu förlängts t o m 2023-04-30. För den andra lokalen har hyreskontraktet för Riksbyggen Ekonomisk Förening förlängts till 2020-08-31. Riksbyggen använder lokalen som deras lokala projektledningskontor för nybyggnationen av flerfamiljshus i vårt närområde som nu startat.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Brf Tornérplatsen
Org.nr 769621-6709

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 51 665 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 177 000 kr och markvärdet är 15 488 000 kr. Värdeåret är 1967.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med EFS AB. Avtalet är förlängt till 2021-12-31.

Värme och ventilation

2018 genomfördes åtgärder för att minska våra jämförelsevis höga värmekostnader och i samband med det förbättra ventilationen i lägenheterna. En värmepumpsanläggning med frånluftsåtervinning har installerats, stam- och radiatorventiler har bytts, ett styr- och övervakningssystem inkl rumsgivare har installerats. Värmekostnaden har minskat med ca 35 procent. Ventilationen i våra två lokaler har också förbättrats.

Hyresrätter

Underhåll av hyresrätterna har utförts och enligt underhållsplanen planeras detta arbete fortsätta under nästa år.

Brandskydd

Arbetet med fortsatt kontinuerligt brandskydd har fortgått och brandskyddsronder har gjorts varje kvartal. Besiktning av rökluckor genomfördes under maj.

Lansengården SFF

Föreningen är delägare i Lansengårdens Samfällighetsförening (SFF) som förvaltar den gemensamma Lansengården med ytan 757 kvm. Vår förenings andel i SFF är 34,3 procent. Samfällighetsföreningen upprättades 2015 och vår förening har två ordinarie ledamöter och en suppleant som representerar i SFF:s styrelse.

SFF ombesörjer snöröjning och sandning samt ansning av buskar och marktäckning för stopp för ogrässpädning. SFF har arrangerat två Lansendagar där boende har hjälpt till med att måla, städa, plantera, och rensa i rabatterna. Undantaget är blomarrangemangen i de runda ringarna vid våra entréer, för dessa ansvarar vår förening.

SFF har till första Advent i sedvanlig ordning arrangerat glöggafton med korvgrillning då julgranen på gården tänds.

I SFF:s ansvar ingår underhåll av den varu- och personhiss som finns intill trappan mot höghusen Tornen.

Övrigt

I en med kodlås försedd sopbehållare kan matavfall lämnas; tömningen av detta kärl är kostnadsfri till skillnad från det andra avfallet.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2011-09-20.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka löpande utgifter för drift och underhåll av fastigheterna, räntekostnader och amorteringar av föreningens lån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt styrelsens framtagna underhållsplan.

Styrelsen beslutade att höja avgiften för bostadsrätter under 2019 med 5%. Ambitionen är att på nytt börja amortera ner våra lån. Dessutom torde dagens låga ränteläge inte kvarstå under längre tid vilket kan innebära betydligt högre räntekostnader framöver när lånen ska omförhandlas.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond föreslås enligt underhållsplan med 800 445 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9. Under året har inga amorteringar gjorts pga den utförda takreningen.

Styrelsen avser att vid avflyttning från hyreslägenheterna ska försäljningsintäkterna från dessa oavkortat användas till amortering av fastighetslånen däremot är det omöjligt att förutse när detta sker.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-08 haft följande sammansättning:

Örjan Sjöström	Ordförande, samfälligheten
Jenny Rosendal	Ledamot, ekonomiansvarig
Erik Runebjörk	Ledamot, sekreterare och informationsansvarig
Jan-Erik Harnegård	Ledamot, teknikansvarig
Martin Skoglund	Suppleant
Tomas Egeborg	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

I fastighetsförsäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 5 miljoner kr.

Arvoden

Årsarvode för styrelsen från årsstämma 2018 till årsstämma 2019 utgår med 100 000 kr.

Firmatecknare

Föreningen tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Erik Davidsson
BoRevision

Valberedning

Bo Jacobsson
Kent Pettersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Information

Antalet nyheter på föreningens hemsida har ökat och styrelsen har under året prioriterat och utvecklat hemsidan som informationskanal till de boende.

Föreningens "Välkomstkraft till våra boende" har redigerats. Den uppdateras också på vår hemsida alltefter något viktigt tillkommit.

Utförda underhållsåtgärder under 2019

En ganska omfattande takrenovering utfördes under år 2019.

Planerat underhåll under kommande år

Inga större renoveringar planeras under de närmaste åren. De åtgärder som planeras framgår av underhållsplanen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 71 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 3 st. Antalet avgående medlemmar 3 st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 71 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 940	3 800	3 587	3 377
Resultat efter finansiella poster	-1 554	-1 278	-1 797	-1 324
Resultat exkl. avskrivningar	-906	-629	-1 158	-608
Soliditet (%)	35	37	38	41
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	741	709	709	675
Hyra per kvm hyresrätter (kr)	1 007	992	988	0
Lån per kvm bostadsrättsyta(kr)	12 053	12 053	11 491	11 491
Elkostnad per kvm total yta(kr)	50	34	26	25
Värmekostnad/kvm total yta(kr)	91	106	131	133
Vattenkostnad/kvm total yta(kr)	50	40	35	35

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan i föreningens fastighet.

Hyra/kvm

Grundhyran för hela året dividerat med hyresrätternas yta vid årets slut.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med bostadsrättsytan i föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 982 687	4 829 567	0	-12 176 986	-1 277 553	25 357 715
Disposition av föregående års resultat:				-1 277 553	1 277 553	0
Årets resultat					-1 554 089	-1 554 089
Belopp vid årets utgång	33 982 687	4 829 567	0	-13 454 539	-1 554 089	23 803 626

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 454 540
årets förlust	-1 554 089
	-15 008 629

behandlas så att avsättes till yttre fond	800 445
ianspråktas från yttre fond	-800 445
i ny räkning överföres	-15 008 629
	-15 008 629

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

Resultaträkning	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 939 834	3 799 551
Övriga rörelseintäkter		55 532	81 365
Summa rörelseintäkter		3 995 366	3 880 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 849 709	-3 632 496
Övriga externa kostnader	4	-343 432	-195 614
Personalkostnader	5	-123 890	-110 145
Avskrivningar	6	-648 209	-648 209
Summa rörelsekostnader		-4 965 240	-4 586 464
Rörelseresultat		-969 874	-705 548
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 215	-572 005
Summa finansiella poster		-584 215	-572 005
Resultat efter finansiella poster		-1 554 089	-1 277 553
Årets resultat		-1 554 089	-1 277 553

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

66 139 591

66 787 800

Summa materiella anläggningstillgångar

66 139 591

66 787 800

Summa anläggningstillgångar

66 139 591

66 787 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

133 175

Övriga fordringar

7

516 338

1 300 146

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

149 853

123 177

Summa kortfristiga fordringar

666 191

1 556 498

Kassa och bank

Kassa och bank

682 474

734 854

Summa kassa och bank

682 474

734 854

Summa omsättningstillgångar

1 348 665

2 291 352

SUMMA TILLGÅNGAR

67 488 256

69 079 152

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 812 254	38 812 254
Summa bundet eget kapital		38 812 254	38 812 254
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 454 540	-12 176 986
Årets resultat		-1 554 089	-1 277 553
Summa ansamlad förlust		-15 008 629	-13 454 539
Summa eget kapital		23 803 625	25 357 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	42 932 000	42 932 000
Summa långfristiga skulder		42 932 000	42 932 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		96 000	80 000
Leverantörsskulder		372 262	171 024
Skatteskulder		6 037	6 987
Övriga skulder		20 956	35 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	257 376	495 495
Summa kortfristiga skulder		752 631	789 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 488 256	69 079 152

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 554 089	-1 277 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		648 209	648 209
Förändring skatteskuld/fordran		-16 963	-35 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-922 843	-664 541
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		133 175	-129 675
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 675	120 260
Förändring av leverantörsskulder		201 238	-1 695 354
Förändring av kortfristiga skulder		-237 096	-13 445 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-852 201	-15 815 194
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	15 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	15 500 000
Årets kassaflöde		-852 201	-315 194
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 992 711	2 307 906
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 140 510	1 992 712

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	120 år
Fastighetsförbättringar	20-60 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 643 533	2 526 096
Hyor bostäder	609 216	601 242
Hyor lokaler	625 864	613 644
Övriga objekt	61 221	58 569
	3 939 834	3 799 551

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	160 092	53 246
Städkostnader	49 304	111 239
Serviceavtal	12 039	4 422
Besiktningkostnader	11 695	34 415
Gemensamhetsanläggning	89 250	194 554
Reparationer	171 425	185 786
Underhåll	2 157 884	1 856 664
El	207 787	140 100
Värme	378 639	439 759
Vatten och avlopp	206 395	166 535
Avfallshantering	66 163	66 908
Försäkringskostnader	121 085	109 378
Kabel-tv	149 648	139 992
Bredband	5 739	2 991
Förbrukningsinventarier och material	19 959	7 738
Fastighetsskatt	40 650	42 560
Fastighetsavgift	78 489	76 209
Återbokad reservation snöröjning	-76 534	
	3 849 709	3 632 496

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	15 071	15 121
Porto	3 504	2 628
Revisionsarvode	23 002	23 134
Ekonomisk förvaltning	83 044	76 780
Bankkostnader	4 551	23 590
Konsultarvoden	184 674	7 518
Medlems-/föreningsavgifter	11 048	10 866
Övriga poster	18 539	35 978
	343 433	195 615

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	100 000	90 000
Sociala avgifter	23 890	20 145
	123 890	110 145

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Ingående avskrivningar	-3 664 834	-3 016 625
Årets avskrivningar	-648 209	-648 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 313 043	-3 664 834
Redovisat värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående redovisat värde	66 139 591	66 787 800
Taxeringsvärden byggnader	36 177 000	29 991 000
Taxeringsvärden mark	15 488 000	13 065 000
	51 665 000	43 056 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	58 302	42 289
Avräkningskonto förvaltare	458 036	1 257 857
	516 338	1 300 146

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	41 740	37 604
Samfällighetsavgift	42 875	0
Kabel-TV	37 594	36 870
Medlemsavgift	6 090	5 980
Ekonomisk förvaltning	21 554	25 362
Städning	0	15 670
Övrigt	0	1 691
	149 853	123 177

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB lån nr 34448272	1,55	2021-01-28	13 182 000	13 182 000
SEB lån nr 34448388	0,93	2024-01-28	14 250 000	14 250 000
SEB lån nr 36718064	1,14	2020-10-28	7 500 000	7 500 000
SEB lån nr 37737631	1,23	2020-06-28	6 000 000	6 000 000
SEB lån nr 41880309	0,93	2024-01-28	2 000 000	2 000 000
			42 932 000	42 932 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långsiktig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	5 729	5 026
Revisionsarvode	23 000	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	148 232	323 974
Fastighetsel	24 198	10 974
Fjärrvärme	56 217	55 988
Snöröjning 2011-2013	0	76 533
	257 376	495 495

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

OVK-besiktningar har genomförts under februari 2020.

Underhållsplanen har uppdaterats i mars.

Avgiften för bostadsrätterna har höjts med 5%.

Ett av de större lånen omförhandlades i januari 2020 vilket får den positiva effekten att räntekostnaderna under år 2020 kommer att minska med ca 200.000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	42 932 000	42 932 000
	42 932 000	42 932 000

Järfälla 2020-03-06


Örjan Sjöström
Ordförande


Erik Runebjörk


Jan-Erik Harnegård


Jenny Rosendal

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-16


Erik Davidsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornérplatsen org.nr. 769621-6709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornérplatsen för år 2019.

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 ÅÅÅÅ och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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.

Stockholm, den 16 mars 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB