

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tornérplatsen**

769621-6709

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Tornérplatsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen förvärvades 2011-12-01. Teknisk statusbesiktning utfördes 2010-09-26. Styrelsen planerar arbetet utifrån den underhållsplan och budget som upprättats. Fastighetsbeteckning: Järfälla Jakobsberg 2:2783.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 juni 2010.

#### Föreningens byggnad

Fastigheterna består av två (2) bostadshus som byggdes 1965 respektive 1967. Byggnaderna har fem trappuppgångar med hiss till fem respektive tre våningsplan.

Av föreningens 57 bostadslägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt per 2016-12-31.

Föreningen har även två lokaler som är uthyrda till näringsidkare, Sture Kemiska Tvätt & Skrädderi(helår) och Origin Places AB(1 januari t.o.m. 31 oktober 2016).

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 4 561 kvm, varav 4 168 kvm utgör bostadsyta och 393 kvm utgör lokalyta.

Föreningen är delägare i Lansengårdens SFF som förvaltar den gemensamma gården. Gården är 757 kvm, varav föreningens andel är 34,3 %.

För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme samt utrustad med värmepumpar.

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

24

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 268 kr per lägenhet.  
Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 43 056 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 991 000 kr och markvärdet är 13 065 000 kr. Värdeåret är 1967.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med EFS AB.  
Under året har styrelsen arbetat med upphandling av nya portar samt nytt skalskydd.

#### Mark: Lansengården

Föreningen har två ordinarie ledamöter och en suppleant som representanter i styrelsen för samfälligheten Lansengården. Samfällighetsföreningen, SFF, upprättades 2015.  
SFF ordnar snöröjning och sandning vintertid samt ansning av buskar och marktäckning för stopp för ogrässspridning. Under hösten har den gamla sandlådan utanför Tornerplatsen 10-12 byggts om till en trevlig berså med bord och sittplatser. Samfälligheten har arrangerat två Lansendagar där många boende har hjälpt till med att måla, städa, och rensa rabatter. Dessutom har SFF ordnat grillfest sommardag och till första advent glöggkväll när granen på gården tändes. Bostadsrättsföreningen har bekostat och arrangerat blomsteruppsättningar i cementringar vid föreningens portar.

#### Fönster och balkonger

Klagomål avseende fönster och balkongdörrar har åtgärdas under året.

#### Brandskydd

Arbetet med fortsatt kontinuerligt brandskydd har fortgått och brandskyddsronder har gjorts varje kvartal. Materialet över föreningens systematiska brandskyddsarbete har uppdaterats och lagts upp på föreningens hemsida. Brandskyddsutbildning har arrangerats och alla boende samt lokalhyresgäst erbjuds delta. Särskild brandöversyn har genomförts av Brandsäkra. Brandstegar har besiktigats samt brandtätning och komplettering av utrymningsskyltning har genomförts under november. Besiktning av rökluckor genomfördes under mars. I anslutning till brandskyddsutbildning har styrelsen besökt alla lägenhetsinnehavare samt lokalhyresgäst för att informera om brandskydd och dela ut brandvarnare till de innehavare som saknade sådan.

#### Övrigt

Gatuskyltar har satts upp för att ge vägledning om gatuadresserna i området.  
Styrelsen undersöker om föreningen kan återuppta sopsortering av matavfall.  
Översyn har gjorts av fastigheternas förråd och samtliga förråd har korrekt lägenhetsnummer.  
Cykel- och barnvagnsförråden har rensats och de cyklar där ingen ägare anmält sig har omhändertagits och kommer att skrotas, alternativt säljas under första kvartalet 2017.  
Avfuktaren i torkrummet i tvättstugan, Tornérplatsen 10, har ersatts med ny.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 20 september 2011. *mf*

#### 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 577 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen har fattat beslut om höjning av årsavgiften för 2017 med 5 %. Ny årsavgift kommer att uppgå till 606 kr/kvm boyta per år.

#### 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.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 april 2016, haft följande sammansättning:

Petra Segerberg	Ordförande, ekonomiansvarig
Elisabet Hammar	Ledamot, sekreterare
Bernt Löfgren	Ledamot, fastighetsskötsel, t o m 2016-09-13
Kent Petterson	Ledamot, tekniskt ansvarig
Linnea Gustafsson	Ledamot, informationsansvarig
Bo Jacobsson	Suppleant

Leila Hanna, vald suppleant, anmälde förhinder och har inte deltagit i några sammanträden.

Bernt Löfgren utträdde ur styrelsen per 13 september 2016 p.g.a. flytt från föreningen.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

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

#### Arvoden

Årsarvode för styrelsen från årsstämma 2015 till årsstämma 2016 utgick med 90 000 kr.

#### Firmatecknare

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

#### Revisorer

Karin Pettersson  
BoRevision

#### Valberedning

Jan-Erik Harnegård  
Jessica Rydén *JR*

### 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 välkomstmateriel har uppdaterades och utvecklats. Styrelsen rutin för "Välkomst av nya boende" fastställdes.

#### Utförda underhållsåtgärder under 2016

Fastigheten har under året utrustats med nya portar. Ett nytt låssystem har installerats, med porttelefon kopplat till boendes anmälda telefonnummer. Portarna har utrustats med öppningsknapp på insidan.

#### Hyreslokaler näringsidkare

Twistemålet med Origin Places AB avseende den f.d. Sushi lokalen har under hösten lösts genom förlikning i tingsrätten. Hyresgästen är nu utflyttad och styrelsen undersöker med hjälp av jurist och värderingsman alternativ för föreningens kommersiella lokaler. Förslag kommer att tas fram för godkännande på årsstämma eller extrastämma. I samband med detta kommer också förslag till komplettering av föreningens stadgar avseende lokaler och näringsidkare som hyresgäst att tas fram för stämmans godkännande.

#### Planerat underhåll under nästkommande år

I den uppdaterade underhållsplanen finns åtgärder för att under en längre tidsperiod vidta åtgärder för att minska värmekostnaderna och förbättra ventilationen i fastigheterna samt åtgärder för underhåll av yttertaken.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 64 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 5 st. Antalet avgående medlemmar 6 st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 63 medlemmar. Under året har 4 överlåtelse skett. 4 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	3 377	3 586	3 487	3 331
Resultat efter finansiella poster	-1 324	-2 507	-5 466	-438
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	-608	-1 771	-4 938	0
Soliditet (%)	40,5	41,0	43,0	48,2
Årsavgift per kvm bostadsyta(kr)	577	577	562	0
Lån per kvm bostadsyta(kr)	9 818	10 076	10 076	0
Elkostnad per kvm total yta(kr)	25	24	30	0
Värmekostnad per kvm total yta(kr)	133	137	126	0
Vattenkostnad per kvm total yta(kr)	35	31	17	0

För år 2013 har endast nyckeltal för nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet beräknats.

Övriga nyckeltal får därför ett nollsaldo i flerårsöversikten detta år.

*MA*

*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 boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 982 687	4 829 567	800 445	-7 349 319	-2 507 303	<b>29 756 077</b>
Disposition av föregående års resultat:			-800 445	-1 706 858	2 507 303	<b>0</b>
Årets resultat					-1 323 751	<b>-1 323 751</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 982 687</b>	<b>4 829 567</b>	<b>0</b>	<b>-9 056 177</b>	<b>-1 323 751</b>	<b>28 432 326</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 056 177
årets förlust	-1 323 751
	<b>-10 379 928</b>

behandlas så att avsättes till yttre fond	800 445
ianspråkta från yttre fond	-800 445
i ny räkning överföres	-10 379 928
	<b>-10 379 928</b>

Föreningen har genomfört omfattande periodiskt underhåll under 2016. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 377 108	3 586 350
Övriga rörelseintäkter		148 670	83 204
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 525 778</b>	<b>3 669 554</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 765 589	-4 022 463
Övriga externa kostnader	3	-382 071	-340 397
Personalkostnader	4	-115 148	-112 707
Avskrivningar	5, 6	-715 297	-715 297
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 978 105</b>	<b>-5 190 864</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-452 327</b>	<b>-1 521 310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		548	1 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-871 972	-987 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-871 424</b>	<b>-985 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 323 751</b>	<b>-2 507 303</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 323 751</b>	<b>-2 507 303</b>

*mp*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	68 084 218	68 732 427
Inventarier, verktyg och installationer	6	61 176	128 264
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 145 394</b>	<b>68 860 691</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 145 394</b>	<b>68 860 691</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		7 587	48 789
Övriga fordringar	7	738 473	2 618 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	140 406	137 964
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>886 466</b>	<b>2 805 272</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		1 095 893	993 208
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 095 893</b>	<b>993 208</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 982 359</b>	<b>3 798 480</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 127 753</b>	<b>72 659 171</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

*ns*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 812 254	38 812 254
Fond för yttre underhåll		0	800 445
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 812 254</b>	<b>39 612 699</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 056 177	-7 349 319
Årets resultat		-1 323 751	-2 507 303
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 379 928</b>	<b>-9 856 622</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 432 326</b>	<b>29 756 077</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	39 508 000	42 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 508 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 424 000	0
Förskott från kunder		0	82 000
Leverantörsskulder		223 333	151 601
Skatteskulder		4 484	6 174
Övriga skulder		-21 840	7 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	557 450	655 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 187 427</b>	<b>903 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 127 753</b>	<b>72 659 171</b>

*EW*

## Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 323 751	-2 507 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		715 297	715 297
Förändring skatteskuld/fordran		-1 835	-402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-610 289</b>	<b>-1 792 408</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		41 202	26 828
Förändring av kortfristiga fordringar		170 894	-41 534
Förändring av leverantörsskulder		71 732	27 311
Förändring av kortfristiga skulder		1 214 291	74 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>887 830</b>	<b>-1 705 275</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-2 492 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 492 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 604 170</b>	<b>-1 705 275</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 407 396	5 112 670
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 803 226</b>	<b>3 407 395</b>

*mf*

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20-60 år
Inventarier	5 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 405 724	2 405 724
Hyror bostäder	591 177	589 220
Hyror lokaler	541 097	546 760
Övriga objekt	52 596	44 646
Hysesbortfall lokaler	-213 486	0
	<b>3 377 108</b>	<b>3 586 350</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	58 968	63 179
Trädgårdsskötsel	11 192	2 088
Städkostnader	71 216	75 907
Hisskostnader	24 721	9 630
Besiktningkostnader	8 599	0
Gemensamhetsanläggning	110 946	90 552
Reparationer	94 916	56 399
Hissreparationer	36 322	9 506
Underhåll fönster	191 515	10 000
Underhåll balkonger	0	2 096 387
Underhåll relining	0	238 592
Underhåll portar	319 487	0
Underhåll låssystem	227 763	0
Underhåll VA	145 766	0
Underhåll övrigt	157 726	37 996
El	116 610	112 844

Värme	607 475	626 302
Vatten och avlopp	159 940	144 825
Avfallshantering	63 221	72 086
Försäkringskostnader	96 903	94 674
Hyressättningsavgift	1 112	0
Kabel-tv	146 451	137 785
Bredband	507	0
Försäkringsersättningar	-26 580	0
Förbrukningsinventarier	3 466	3 038
Förbrukningsmaterial	22 511	24 532
Fastighetsskatt	42 560	45 290
Fastighetsavgift	72 276	70 851
	<b>2 765 589</b>	<b>4 022 463</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Telefoni	16 354	5 791
Porto	4 094	3 519
Kontorsmaterial	1 246	0
Föreningsgemensamma kostnader	750	1 135
Revisionsarvode	21 498	57 487
Ekonomisk förvaltning	70 881	72 416
Bankkostnader	4 869	4 400
Konsultarvoden	0	9 828
Juridisk konsultation	151 549	131 886
Underhållsplan	7 862	0
Upprättande av energideklaration	0	7 365
Medlems-/föreningsavgifter	10 739	10 739
Gåvor	1 221	0
Övriga poster	91 007	35 831
	<b>382 070</b>	<b>340 397</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	90 000	90 000
Bilersättningar	259	0
Sociala avgifter	24 889	22 707
	<b>115 148</b>	<b>112 707</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 904 067</b>	<b>55 904 067</b>
Ingående avskrivningar	-1 720 207	-1 071 998
Årets avskrivningar	-648 209	-648 209
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 368 416</b>	<b>-1 720 207</b>
Rdovisat värde mark	14 548 567	14 548 567
<b>Utgående värde mark</b>	<b>14 548 567</b>	<b>14 548 567</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 084 218</b>	<b>68 732 427</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 991 000	30 981 000
Taxeringsvärden mark	13 065 000	16 948 000
	<b>43 056 000</b>	<b>47 929 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	216 818	216 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>216 818</b>	<b>216 818</b>
Ingående avskrivningar	-88 554	-21 466
Årets avskrivningar	-67 088	-67 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-155 642</b>	<b>-88 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 176</b>	<b>128 264</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	290	145
Övriga poster	30 850	204 186
Avräkningskonto förvaltare	707 333	2 414 188
	<b>738 473</b>	<b>2 618 519</b>

*WP*

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	32 813	31 277
Kabel tv	36 818	36 128
Medlemsavgift	5 860	5 860
Ekonomisk förvaltning	20 325	19 423
Samfällighetsavgift	44 590	45 276
	<b>140 406</b>	<b>137 964</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB lån nr 34448272	3,77	2017-01-28	13 182 000	14 250 000
SEB lån nr 34448388	1,42	2020-01-01	14 250 000	14 250 000
SEB lån nr 36718064	1,30	2018-10-28	7 500 000	7 500 000
SEB lån nr 37737631	0,58	rörlig ränta	6 000 000	6 000 000
Kortfristig del av lån			-1 424 000	0
			<b>39 508 000</b>	<b>42 000 000</b>

Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år: 5 696 000 kr  
Förfaller till betalning senare än 5 år: 33 812 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

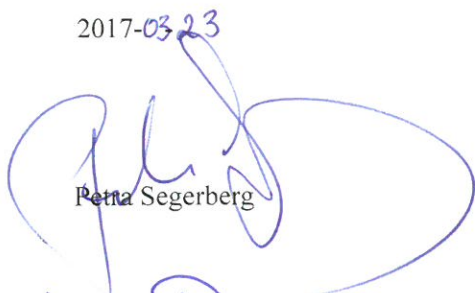
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	5 393	4 773
Förutbetalda avgifter och hyror	358 514	235 964
Revisionsarvode	21 500	21 500
Snöröjning 2011-2013	76 533	76 533
Fastighetsel	7 741	11 386
Fjärrvärme	71 283	66 846
Övriga externa tjänster	16 486	0
Relining	0	238 593
	<b>557 450</b>	<b>655 595</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

*309*

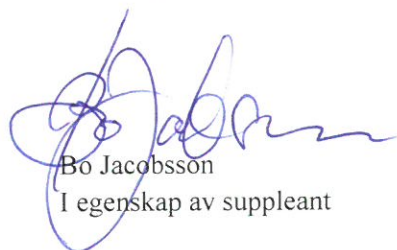
2017-03-23



Petta Segerberg

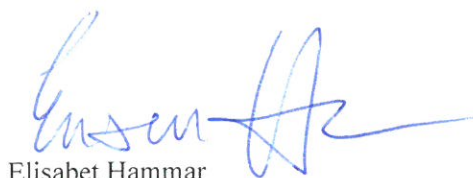


Kent Petterson

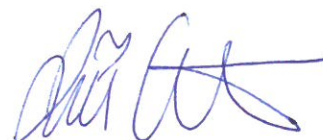


Bo Jacobsson

I egenskap av suppleant



Elisabet Hammar



Linnea Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-29



Karin Pettersson  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornérplatsen, org.nr. 769621-6709

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornérplatsen för år 2016.

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 2016 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.

#### 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Tornérplatsen för år 2016 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 29/3 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB