

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

769621-6709

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Tornérplatsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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. Teknisk statusbesiktning utfördes 2010-09-26. Styrelsen planerar arbetet utifrån den underhållsplan och budget som upprättats.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2017-06-09.

#### 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 med bostadsrätt 2017-12-31 49 st och med hyresrätt 8 st, varav en hyrs av Järfälla kommun.

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

Föreningen har även två lokaler som varit uthyrda till näringsidkare; Sture Kemiska Tvätt & Skrädderi AB fram till 2017-04-30, därefter ombildad till Lukas Kemtvätt och Skrädderi AB.

I den andra lokalen som stått outhyrd en längre tid har Riksbyggen Ekonomisk Förening tecknat tvåårigt hyreskontrakt från 2017-09-01, med möjlighet till förlängning. Riksbyggen har efter övertagandet helrenoverat lokalen för att användas som deras lokala projektledningskontor när den planerade nybyggnationen av flerfamiljshus i vårt närområde startar i slutet av 2018.

#### Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 315 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 2018-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med EFS AB. Avtalet har löptid fram till 2018-12-31.

#### Värme och ventilation

2016 togs beslut att vidta åtgärder för att minska våra jämförelsevis höga värmekostnader och i samband med det förbättra ventilationen i lägenheterna. RT Driftservice AB började i augusti med att byta stam- och radiatorventiler i fastigheterna samt justering av värmesystemet. HP Rör AB startade i november arbetet med att byta styr- och övervakningssystem inkl. komplettering med rumsgivare samt att konvertera till värmepumpsanläggning med frånluftsåtervinning, en i varje huskropp. Vi har samtidigt sett över ventilationen i våra två kommersiella lokaler.

Värmekostnaden beräknas minska med 35-40 procent efter att dessa åtgärder slutförts.

Undertrycket i lägenheterna har analyserats där behovet av kompletterande fönsterventiler inte behövs, detta förutsatt att alla boende ser till att hålla lägenheternas ventiler öppna året om.

#### Besiktningar

2-årsbesiktning av balkongerna utfördes där mindre anmärkningar framkom av vilka de flesta åtgärdades direkt.

Årliga besiktningen av hissarna utfördes innan sommaren.

Tillsyn av skyddsrummet utfördes och det mesta som framkom åtgärdades direkt.

#### Hyresrätter

En underhållsplan har upprättats för hyresrätterna och detta arbete påbörjades under slutet av året.

#### Brandskydd

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

Styrelsen har besökt alla boende för att informera om vikten av brandskydd samtidigt som vi överlämnade brandsläckare till dem som saknade sådan, en lokalhyresgäst har också besökts och informerats.

#### 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 %. Föreningen upprättades 2015 och vår förening har två ordinarie ledamöter och en suppleant som representanter i SFF:s styrelse.

SFF ombesörjer snöröjning och sandning samt ansning av buskar och marktäckning för stopp för ogrässspridning. 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 åtagande ingår underhåll av den varu- och personhiss som finns intill trappan mot höghusen Tornen. Vid besiktning har hissen på grund av ålder dömts ut varför ny måste installeras. Arbetet startade i slutet av året och slutförs under januari 2018. Delkostnaden för vår förening, ca 200.000 kr, belastar årets resultat med halva beloppet, resten belastar nästa års resultat.

#### Övrigt

Vi har återupptagit sortering av matavfall i en med kodlås försedd sopbehållare. Cykel- och barnvagnsförråden har rensats med de cyklar/barnvagnar som inte var märkta och vars ägare inte hört av sig inom sex månader. Ej märkta saker har kastats vid städdagarna, alternativt sålts under första kvartalet 2017.

#### 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 föreningens 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 från årsskiftet höja avgiften för bostadsrätter med fem procent och har under året uppgått till i snitt 709 kr/kvm boyta per år.

Under 2018 sker ingen avgiftshöjning, däremot kan kommande årsavgifter behöva justeras för att möta de kostsamma förbättringarna för värme/ventilation samt för 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 10.

Ett av våra större lån omförhandlades i januari vilket fick den positiva effekten att räntekostnaderna under det gångna året minskade med ca 300.000 kr. Under året har inga amorteringar gjorts på de inplanerade och påbörjade förbättringarna av fastigheterna.

I sammanhanget kan nämnas att föreningen förfogar över åtta hyreslägenheter med en total yta om 605 kvm. Styrelsen avser vid avflyttning ska försäljningsintäkterna oavkortat användas till amortering av fastighetslånen däremot är det omöjligt att förutse när detta sker.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-20, haft följande sammansättning:

Petra Segerberg  
Linnea Gustafsson  
Bo Jacobsson  
Kent Petterson  
Örjan Sjöström

Ordförande, ekonomiansvarig  
Ledamot, sekreterare och informationsansvarig  
Ledamot, ekonomiansvarig  
Ledamot, tekniskt ansvarig  
Suppleant, Samfälligheten

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 2016 till årsstämma 2017 utgick med 90 000 kr.

#### Firmatecknare

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

#### Revisorer

Erik Davidsson  
BoRevision

#### Valberedning

Ewa Mårtensson  
Nicklas Langenoja

#### *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 "Välkomstskrift till våra boende" har redigerats. Den uppdateras också på vår hemsida alltefter något viktigt tillkommit.

#### Utförda underhållsåtgärder under 2017

Det pågående underhållsprojektet med stabilare värme och bättre ventilation som påbörjades under andra halvan av 2017 beräknas vara slutfört under första kvartalet 2018.

#### Planerat underhåll under kommande år

Under 2019 planeras åtgärder för underhåll av fastigheternas yttertak.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 71 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 st. Antalet avgående medlemmar 7 st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 71 medlemmar. Under året har 6 överlåtelse skett. 4 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 587	3 377	3 586	3 487
Resultat efter finansiella poster	-1 797	-1 324	-2 507	-5 466
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	-1 158	-608	-1 771	-4 938
Soliditet (%)	38,1	40,5	41,0	43,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta(kr)	709	675	675	658
Hyra per kvm hyresrätter	988	0	0	0
Lån per kvm bostadsrättsyta(kr)	11 491	11 491	11 791	11 791
Elkostnad per kvm total yta(kr)	26	25	24	30
Värmekostnad per kvm total yta(kr)	131	133	137	126
Vattenkostnad per kvm total yta(kr)	35	35	31	17

#### *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	-9 056 177	-1 323 751	28 432 326
Disposition av föregående års resultat:					1 323 751	1 323 751
Årets resultat					-1 797 058	-1 797 058
<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>-1 797 058</b>	<b>27 959 019</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 379 928
årets förlust	-1 797 058
	<b>-12 176 986</b>

behandlas så att avsättes till yttre fond	800 445
ianspråkats från yttre fond	-800 445
i ny räkning överföres	-12 176 986
	<b>-12 176 986</b>

Föreningen har genomfört omfattande periodiskt underhåll under 2017. (För detaljer se not 2). Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, exklusive periodiskt underhåll. 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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 586 808	3 377 108
Övriga rörelseintäkter		202 197	148 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 789 005</b>	<b>3 525 778</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 987 556	-2 765 589
Övriga externa kostnader	3	-206 230	-382 071
Personalkostnader	4	-112 947	-115 148
Avskrivningar	5, 6	-709 385	-715 297
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 016 118</b>	<b>-3 978 105</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 227 113</b>	<b>-452 327</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 945	-871 972
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-569 945</b>	<b>-871 424</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 797 058</b>	<b>-1 323 751</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 797 058</b>	<b>-1 323 751</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	67 436 009	68 084 218
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	61 176
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 436 009</b>	<b>68 145 394</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 436 009</b>	<b>68 145 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 500	7 587
Övriga fordringar	7	1 276 490	738 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	243 437	140 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 523 427</b>	<b>886 466</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 037 254	1 095 893
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 037 254</b>	<b>1 095 893</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 560 681</b>	<b>1 982 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 996 690</b>	<b>70 127 753</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 812 254	38 812 254
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 812 254</b>	<b>38 812 254</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 379 928	-9 056 177
Årets resultat		-1 797 058	-1 323 751
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 176 986</b>	<b>-10 379 928</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 635 268</b>	<b>28 432 326</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	27 432 000	39 508 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 432 000</b>	<b>39 508 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 500 000	1 424 000
Leverantörsskulder		1 866 378	223 333
Skatteskulder		5 733	4 484
Övriga skulder		4 984	-21 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	552 327	557 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 929 422</b>	<b>2 187 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 996 690</b>	<b>70 127 753</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 797 058	-1 323 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		709 385	715 297
Förändring skatteskuld/fordran		-4 299	-1 835
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 091 972</b>	<b>-610 289</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		4 087	41 202
Förändring av kortfristiga fordringar		-72 181	170 894
Förändring av leverantörsskulder		1 643 045	71 732
Förändring av kortfristiga skulder		12 097 702	1 214 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 580 681</b>	<b>887 830</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-12 076 000	-2 492 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 076 000</b>	<b>-2 492 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>504 681</b>	<b>-1 604 170</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 803 226	3 407 396
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 307 907	1 803 226

## 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

	2017	2016
Årsavgifter	2 526 100	2 405 724
Hyror bostäder	597 643	591 177
Hyror lokaler	566 639	541 097
Övriga objekt	55 434	52 596
Hyresbortfall lokaler	-159 008	-213 486
	<b>3 586 808</b>	<b>3 377 108</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	57 681	58 968
Trädgårdsskötsel	0	11 192
Städkostnader	49 392	71 216
Hisskostnader	5 099	24 721
Besiktningkostnader	35 970	8 599
Gemensamhetsanläggning	162 837	110 946
Reparationer	51 100	94 916
Hissreparationer	868	36 322
Underhåll fönster	0	191 515
Underhåll värme/ventilation	2 026 897	0
Underhåll portar	0	319 487
Underhåll låssystem	0	227 763
Underhåll VA	0	145 766
Underhåll övrigt	207 165	157 726
Trädgård och utemiljö	30 763	0
El	120 601	116 610

Värme	596 230	607 475
Vatten och avlopp	161 603	159 940
Avfallshantering	66 683	63 221
Försäkringskostnader	101 154	96 903
Hyressättningsavgift	1 112	1 112
Kabel-tv	147 369	146 451
Bredband	846	507
Försäkringsersättningar	0	-26 580
Förbrukningsinventarier	40 465	3 466
Förbrukningsmaterial	6 206	22 511
Fastighetsskatt	42 560	42 560
Fastighetsavgift	74 955	72 276
	<b>3 987 556</b>	<b>2 765 589</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Telefoni	17 953	16 354
Porto	4 380	4 094
Kontorsmaterial	0	1 246
Föreningsgemensamma kostnader	3 268	750
Revisionsarvode	22 866	21 498
Ekonomisk förvaltning	76 533	70 881
Bankkostnader	4 900	4 869
Konsultarvoden	10 733	0
Juridisk konsultation	12 432	151 549
Underhållsplan	0	7 862
Medlems-/föreningsavgifter	10 782	10 739
Gåvor	88	1 221
Övriga poster	40 720	91 007
Bygglovsavgifter	1 575	0
	<b>206 230</b>	<b>382 070</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	90 000	90 000
Övriga arvoden	500	0
Bilersättningar	0	259
Sociala avgifter	22 447	24 889
	<b>112 947</b>	<b>115 148</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
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	-2 368 416	-1 720 207
Årets avskrivningar	-648 209	-648 209
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 016 625</b>	<b>-2 368 416</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>67 436 009</b>	<b>68 084 218</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 991 000	29 991 000
Taxeringsvärden mark	13 065 000	13 065 000
	<b>43 056 000</b>	<b>43 056 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	216 818	216 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>216 818</b>	<b>216 818</b>
Ingående avskrivningar	-155 642	-88 554
Årets avskrivningar	-61 176	-67 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-216 818</b>	<b>-155 642</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>61 176</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	5 838	290
Övriga poster	0	30 850
Avräkningskonto förvaltare	1 270 652	707 333
	<b>1 276 490</b>	<b>738 473</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	34 170	32 813
Kabel tv	30 818	36 818
Medlemsavgift	5 860	5 860
Ekonomisk förvaltning	19 195	20 325
Samfällighetsavgift	153 394	44 590
	<b>243 437</b>	<b>140 406</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB lån nr 34448272	1,55	2021-01-28	13 182 000	13 182 000
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	0,62	2018-06-28	6 000 000	6 000 000
Kortfristig del av lån			-13 500 000	-1 424 000
			<b>27 432 000</b>	<b>39 508 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 938	5 393
Förutbetalda avgifter och hyror	347 458	358 514
Revisionsarvode	22 500	21 500
Snöröjning 2011-2013	76 533	76 533
Fastighetsel	11 079	7 741
Fjärrvärme	90 819	71 283
Övriga externa tjänster	0	16 486
	<b>552 327</b>	<b>557 450</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det pågående projektet som rör värme och ventilation kommer att slutföras under våren 2018. Den beräknade kostnaden som belastar 2018 blir 2,1 milj kr.

För att finansiera de pågående underhållsarbetena togs ett nytt lån på 2,0 milj kr upp i början av 2018.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	42 000 000	42 000 000
	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

Järfälla 2018-03-14



Petra Segerberg



Linnea Gustafsson



Bo Jacobsson



Kent Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-16



Erik Davidsson  
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 2017.

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 2017 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

sp.

## 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor har ersatt av stämman vald revisor som är förhindrad att fullfölja sitt uppdrag.

Stockholm den 16 mars 2018

Erik Davidsson

BoRevision AB