

Årsredovisning 2020

Brf Tornérplatsen

Org nr 769621-6709

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller 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 Tornérplatsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-26 efter av årsstämman godkänd stadgeändring (ursprungligen 2010-06-22).

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 2020-12-31 49 st med bostadsrätt och 8 st med hyresrätt, 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

Föreningen har även två lokaler som varit uthyrda till näringsidkare; Lukas Kemtvätt och Skrädderi AB, t o m 2023-04-30 och Riksbyggen Ekonomisk Förening t o m 2021-08-31.

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

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

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 429 kr per lägenhet.

Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

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 2021-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningens har tecknat avtal om teknisk förvaltning med EFS AB. Avtalet har löptid fram till 2021-12-31. Stift Fastighetsteknik AB uppdaterade Underhållsplanen 2020-12-16.

Värme och ventilation

Med fem jämförelseår kan vi nu konstatera att vi minskat värmekostnaden med 30-35 procent efter att nödvändiga åtgärder vidtagits.

Hyresrätter

Vi följer den underhållsplan som har upprättats för hyres-rätterna och detta arbete fortlöper.

Brandskydd

Arbetet med kontinuerligt brandskydd har fortgått och brandskyddsronder har gjorts varje kvartal.

Rökluckekontroll genomfördes under november.

Information om brandskydd har lagts ut på vår hemsida och boende har erbjudits gratis brandvarnare. Alla boende har skyldighet enligt lag inneha en fungerande brandvarnare per varje 60 kvm bostadsyta, vilket innebär att 40 lägenheter i vår förening behöver dubbla varnare.

Skyddsrum

Då vi som fastighetsägare ansvarar för skyddsrum har vi vidtagit åtgärder för att säkerställa underhållet av dessa.

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 representanter i SFF:s styrelse.

SFF ombesörjer snöröjning och sandning samt ansning av buskar och marktäckning för stopp för ogrässpridning.

SFF har arrangerat en Lansendag i våras där boende har hjälpt till med att måla, städa, plantera, och rensa i rabatterna. Blomarrangemangen i de runda ringarna vid våra fem entréer, ansvarar vår förening för. På grund av Coronan ställdes höstens Lansendag in.

Information & hemsidan

Vi arbetar med att löpande få ut aktuell information till alla boende, främst via vår hemsida. Vår Välkomstkraft med tips och ordningsregler har uppdaterats, den finns på hemsidan.

Övrigt

Vi har sortering av matavfall i en med kodlås försedd sopbehållare.

Cykel-/barnvagnsförråden samt gårdens cykelställ har rensats med hjulförsedda saker som inte var märkta och vars ägare inte hört av sig under sex månader. Styrelsen försöker sälja dessa ihop till cykelverkstad.

Staketen utanför uteplatserna vid Tornérplatsen 10-12 har ersatts med nytt impregnerat virke.

För att säkra skalskyddet byttes källardörren Tornerplatsen 10-12 och har från utsidan försetts med s k taggöppnare.

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 2020 med 5%. Ambitionen är att på nytt börja amortera ner våra lån. Dessutom torde dagens låga ränteläge inte kvarstå under längre tid vilket innebär högre räntekostnader framöver.

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. Två av våra fem lån omförhandlades i juni respektive oktober vilket fick effekten att räntekostnaderna under året minskade med 72 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-04-22 haft följande sammansättning:

Petra Segerberg	Ordförande
Bo Jacobsson	Ledamot, ekonomiansvarig
Kjärstin Öhman	Ledamot, sekreterare och repr i styrelsen för Samfälligheten
Jenny Rosendal	Ledamot, informationsansvarig, t o m 2020-12-08
Martin Skoglund	Suppleant och sedan ordinarie ledamot fr o m 2021-01-19

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

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

Arvode

Årsarvode för styrelsen från årsstämma 2020 till årsstämma 2021 utgår med 100 000 kr.

Firmatecknare

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

Revisor

Erik Davidsson
BoRevision

Valberedning

Kent Pettersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheterna inte krävt underhåll i samma utsträckning som åren innan, vilket visar sig på sista raden i ekonomiberättelsen. År 2020 blev första verksamhetsåret med positivt resultat!

Staketen utanför uteplatserna vid Tornérplatsen 10-12 har ersatts med nytt impregnerat virke.

För att säkra skalskyddet byttes källardörren Tornérplatsen 10-12.

Då vi som fastighetsägare ansvarar för skyddsrum har vi vidtagit åtgärder för att säkerställa underhållet av dessa.

Golvbyte i ett antal hyreslägenheter har utförts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 64 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 st. Antalet avgående medlemmar 7 st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 64 medlemmar. Under året har 5 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 038	3 940	3 800	3 587
Resultat efter finansiella poster	488	-1 554	-1 278	-1 797
Resultat exkl. avskrivningar	1 136	-906	-629	-1 158
Soliditet (%)	36	35	37	38
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	771	741	709	709
Hyra per kvm hyresrätter (kr)	1 024	1 007	992	988
Lån per kvm bostadsrättsyta(kr)	12 053	12 053	12 053	11 491
Elkostnad per kvm total yta(kr)	39	50	34	26
Värmekostnad/kvm total yta(kr)	86	91	106	131
Vattenkostnad/kvm total yta(kr)	44	50	40	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	-13 454 540	-1 554 089	23 803 625
Disposition av föregående års resultat:				-1 554 089	1 554 089	0
Årets resultat					487 848	487 848
Belopp vid årets utgång	33 982 687	4 829 567	0	-15 008 629	487 848	24 291 473

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 008 629
årets vinst	487 848
	-14 520 781
behandlas så att avsättes till yttre fond	800 445
ianspråkats från yttre fond	-551 678
i ny räkning överföres	-14 769 548
	-14 520 781

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 037 823	3 939 834
Övriga rörelseintäkter		315 495	55 532
Summa rörelseintäkter		4 353 318	3 995 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 341 112	-3 849 709
Övriga externa kostnader	4	-236 805	-343 432
Personalkostnader	5	-126 965	-123 890
Avskrivningar		-648 209	-648 209
Summa rörelsekostnader		-3 353 091	-4 965 240
Rörelseresultat		1 000 227	-969 874
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 379	-584 215
Summa finansiella poster		-512 379	-584 215
Resultat efter finansiella poster		487 848	-1 554 089
Årets resultat		487 848	-1 554 089

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	65 491 382	66 139 591
Summa materiella anläggningstillgångar		65 491 382	66 139 591
Summa anläggningstillgångar		65 491 382	66 139 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 825 654	516 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	123 534	149 853
Summa kortfristiga fordringar		1 949 188	666 191
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		676 079	682 474
Summa kassa och bank		676 079	682 474
Summa omsättningstillgångar		2 625 267	1 348 665
SUMMA TILLGÅNGAR		68 116 649	67 488 256

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	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		-15 008 629	-13 454 540
Årets resultat		487 848	-1 554 089
Summa ansamlad förlust		-14 520 781	-15 008 629
Summa eget kapital		24 291 473	23 803 625
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	29 750 000	42 932 000
Summa långfristiga skulder		29 750 000	42 932 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 182 000	0
Förskott från kunder		55 212	96 000
Leverantörsskulder		308 084	372 262
Skatteskulder		7 791	6 037
Övriga skulder		3 369	20 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	518 720	257 376
Summa kortfristiga skulder		14 075 176	752 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 116 649	67 488 256

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		487 848	-1 554 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		648 209	648 209
Förändring skatteskuld/fordran		-2 491	-16 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 133 566	-922 843
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	133 175
Förändring av kortfristiga fordringar		26 319	-26 675
Förändring av leverantörsskulder		-64 178	201 238
Förändring av kortfristiga skulder		202 969	-237 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 298 676	-852 201
Årets kassaflöde		1 298 676	-852 201
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 140 510	1 992 711
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 439 186	1 140 510

ef.

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

	2020	2019
Årsavgifter	2 746 642	2 643 533
Hyror bostäder	620 184	609 216
Hyror lokaler	611 300	625 864
Övriga objekt	59 697	61 221
	4 037 823	3 939 834

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	162 674	160 092
Städkostnader	37 024	49 304
Serviceavtal	45 947	12 039
Besiktningkostnader	26 436	11 695
Gemensamhetsanläggning	144 933	89 250
Reparationer	145 064	171 425
Underhåll	551 678	2 157 884
El	163 839	207 787
Värme	359 833	378 639
Vatten och avlopp	183 520	206 395
Avfallshantering	79 486	66 163
Försäkringskostnader	133 986	121 085
Kabel-tv	150 464	149 648
Bredband	7 075	5 739
Förbrukningsinventarier och material	27 049	19 959
Fastighetsskatt	40 650	40 650
Fastighetsavgift	81 453	78 489
Återbokad reservation snöröjning	0	-76 534
	2 341 111	3 849 709

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	9 831	15 071
Datorkommunikation	2 540	0
Porto	4 587	3 504
Revisionsarvode	23 586	23 002
Ekonomisk förvaltning	88 298	83 044
Bankkostnader	2 800	4 551
Konsultarvoden	19 840	184 674
Medlems-/föreningsavgifter	11 200	11 048
Övriga poster	74 124	18 539
	236 806	343 433

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter	26 965	23 890
	126 965	123 890

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Ingående avskrivningar	-4 313 043	-3 664 834
Årets avskrivningar	-648 209	-648 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 961 252	-4 313 043
Redovisat värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående redovisat värde	65 491 382	66 139 591
Taxeringsvärden byggnader	36 177 000	36 177 000
Taxeringsvärden mark	15 488 000	15 488 000
	51 665 000	51 665 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	62 547	58 302
Avräkningskonto förvaltare	1 763 107	458 036
	1 825 654	516 338

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	46 123	41 740
Samfällighetsavgift	0	42 875
Kabel-TV	37 639	37 594
Medlemsavgift	6 220	6 090
Ekonomisk förvaltning	20 577	21 554
Serviceavtal	12 975	0
	123 534	149 853

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB lån nr 34448272	1,55	2021-01-28	13 182 000	13 182 000
SEB lån nr 34448388	0,95	2024-01-28	14 250 000	14 250 000
SEB lån nr 36718064	0,74	2025-10-28	7 500 000	7 500 000
SEB lån nr 37737631	0,88	2025-06-28	6 000 000	6 000 000
SEB lån nr 41880309	0,96	2024-01-28	2 000 000	2 000 000
Kortfristig del av lån			-13 182 000	0
			29 750 000	42 932 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 13 182 000 kr

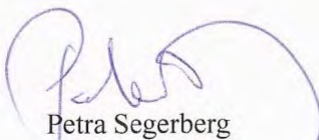
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	4 502	5 729
Revisionsarvode	23 000	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	327 711	148 232
Fastighetsel	17 238	24 198
Fjärrvärme	51 055	56 217
Planerat underhåll	95 214	0
	518 720	257 376

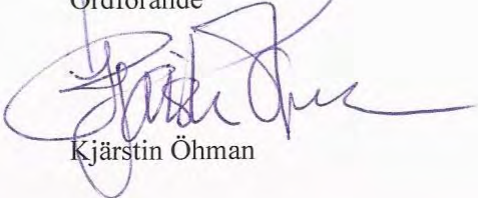
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 932 000	42 932 000
	42 932 000	42 932 000

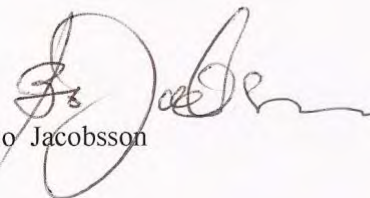
Järfälla 2021-05-03



Petra Segerberg
Ordförande

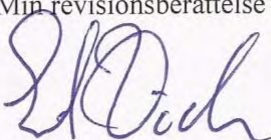


Kjärstin Öhman



Bo Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-08-12



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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga 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 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, förfälskning, 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 tryggt 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 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 12 / 3 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB