

Årsredovisning

för

Brf Tornsvälan

769609-7463

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Tomsvalan, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

Föreningens fastighet

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

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 59 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

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

Tillägg till entreprenadkontrakt har tecknats 2004-08-13.

Föreningen disponerar även 59 st parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Den totala bostadsarean är 3 738 kvm.

Fastighetsförsäkring

Byggeförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om kommunal fastighetsavgift är fastigheten beskattad med halv avgift under fem år. Fr.o.m. 2015 är fastigheten beskattad med full kommunal avgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 48 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 000 000 kr och markvärde 11 000 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning är tecknat med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal avseende fastighetsskötsel är tecknat med NKG Bygg och Fastighetskonsult AB.

Avtalet löper tillsvidare med tre månaders uppsägningstid.

Avtal avseende städning är tecknat med Virvelvind Nowak.

För hissunderhåll och reparationer svarar Kone.

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 919 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Hedström
	Björn Syrén
	Eva Danielsson
	Tilda Frödén
	Tombjörn Carlsson

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

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Jan-Ove Brandt KPMG AB	Ordinarie
Per Engzell KPMG AB	Suppleant

Håkan Friberg Förtroendevald revisor

Valberedning

Håkan Friberg	Samman kallande
Helén Ovmars Holmberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 började med att vi fick avloppsproblem som innebar en rensning av alla avloppsrör i fastigheten som trots det orsakade nya stopp av olika orsaker.

HSB har skött om våra gräsmattor under sommaren och trädgårdsarbetet har VGP trädgård tagit hand om. Peab har skött vårt vinterunderhåll med snöröjning som vi har gemensamt med dom andra två föreningarna.

Under våren startade vi också upp med matavfallskärl i våra soprum för att få våra soprum godkända av kommunen, det var framför allt de kärl vid Axel Wennergrens väg 8 och 10 som var för tunga enligt kommunen och hade för stort dragmotstånd för att dra upp till sopbilen. Vi har nu också blivit godkända av kommunen med dom kärlen vi har.

I år har vi även gjort en energideklaration som HSB hjälpte oss med då det är en hel del uppgifter att ta fram.

På försommaren fick vi upp tre stycken skyltar om stoppförbud utanför våra passager till soprum och portar mot Björkbacksvägen.

Under hösten skulle Vattenfall dra in fjärrvärme till dom nybyggda husen som försenades och det blev en längre tid som vår parkering var blockerad mot Wallenstams mark.

Vi har omsatt ett lån under december och fick en bra ränta. Vi har haft några år med ett bra ränteläge som gör att vi kan ge en betalningsfri månad som kommer att ske i januari -19.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (75) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 8 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (4) antal överlåtelse med ett snittpris på 39 396 (42 809) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 433,76	3 543,81	3 559,86	3 531,52
Resultat efter finansiella poster	143,51	426,30	285,15	392,06
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 074,30	1 354,20	1 208,27	1 340,66
Soliditet (%)	58,65	58,21	56,98	56,79
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,89	0,84	1,50	1,93
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 566,00	10 693,00	11 139,00	11 198,00

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	82,29	83,27	86,75	91,79
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,90	41,12	42,25	42,55
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	879,00	879,00	879,00	879,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetensbelåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 525 000	1 598 592	1 033 490	426 303	56 583 385
Disposition av föregående års resultat:		128 000	298 303	-426 303	0
Årets resultat				143 506	143 506
Belopp vid årets utgång	53 525 000	1 726 592	1 331 793	143 506	56 726 891

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 331 793
årets vinst	143 506
	1 475 299
disponeras så att till yttre reparationsfond avsättes i ny räkning överföres	128 000
	1 347 299
	1 475 299

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 433 758	3 543 808
Övriga rörelseintäkter		216 351	168 256
Summa rörelseintäkter		3 650 109	3 712 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 917 402	-1 742 763
Övriga externa kostnader	4	-255 439	-214 199
Personalkostnader	5	-61 342	-60 965
Avskrivningar		-927 894	-927 894
Summa rörelsekostnader		-3 162 077	-2 945 821
Rörelseresultat		488 032	766 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 540	5 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 066	-345 211
Summa finansiella poster		-344 526	-339 940
Resultat efter finansiella poster		143 506	426 303
Årets resultat		143 506	426 303

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	92 776 754	93 695 286
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 332	23 694
Summa materiella anläggningstillgångar		92 791 086	93 718 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		92 851 886	93 779 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	957 310	412 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 974	73 626
Summa kortfristiga fordringar		1 035 284	486 264
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 840 228	2 942 433
Summa kassa och bank		2 840 228	2 942 433
Summa omsättningstillgångar		3 875 512	3 428 697
SUMMA TILLGÅNGAR		96 727 398	97 208 477

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll		1 726 592	1 598 592
Summa bundet eget kapital		55 251 592	55 123 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 331 793	1 033 491
Årets resultat		143 506	426 303
Summa fritt eget kapital		1 475 299	1 459 794
Summa eget kapital		56 726 891	56 583 386
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	39 500 000	39 970 000
Summa långfristiga skulder		39 500 000	39 970 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		90 776	78 446
Skatteskulder		156 468	151 925
Övriga skulder		5 840	7 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	247 423	417 120
Summa kortfristiga skulder		500 507	655 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 727 398	97 208 477

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	143 506	426 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	927 894	927 894
Förändring skatteskuld/fordran	4 543	3 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 075 943	1 357 973
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	5 398
Förändring av kortfristiga fordringar	-51 717	-46 748
Förändring av leverantörsskulder	12 331	-76 962
Förändring av kortfristiga skulder	-171 460	-299 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	865 097	940 034
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-23 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 889
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-470 000	-1 394 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-470 000	-1 394 936
Årets kassaflöde	395 097	-478 791
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 267 154	3 745 945
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 662 251	3 267 154

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	3 284 748	3 284 748
P-plats och garage	189 760	192 223
Hysesbortfall, p-platser moms	-40 750	-30 513
Kabel-TV och bredband	0	97 350
	3 433 758	3 543 808

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	97 907	35 368
Trädgårdsskötsel	77 247	135 922
Städkostnader	117 348	74 376
Snöröjning/sandning	48 975	26 159
Trivselåtgärder	0	500
Hisskostnader	62 603	61 122
Besiktningkostnader	1 652	1 459
Gemensamhetsanläggning	17 734	18 318
Reparationer	54 065	27 778
Planerat underhåll	146 961	169 270
Fastighetsel	398 691	284 906
Uppvärmning	321 631	288 418
Vatten och avlopp	154 558	188 726
Avfallshantering	198 505	138 742
Försäkringskostnader	59 053	52 581
Kabel-tv	27 950	44 370
Bredband	129 642	181 271
Förbrukningsinventarier	0	2 549
Förbrukningsmaterial	2 879	10 927
	1 917 401	1 742 762

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsavgift	79 355	77 113
Telefoni	12 050	7 075
Hemsida	4 486	4 486
Porto	4 227	4 076
Föreningsgemensamma kostnader	1 141	4 892
Revisionsarvode	15 270	15 000
Ekonomisk förvaltning	79 226	70 115
Bankkostnader	2 684	6 770
Juridisk konsultation	11 625	0
Övriga poster	45 374	24 672
	255 438	214 199

Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	11 342	10 965
	61 342	60 965

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Ingående avskrivningar	-5 728 112	-4 809 580
Årets avskrivningar	-918 532	-918 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 646 644	-5 728 112
Utgående redovisat värde	92 776 754	93 695 286

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 808	22 919
Inköp	0	23 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 808	46 808

Ingående avskrivningar	-23 114	-13 752
Årets avskrivningar	-9 362	-9 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 476	-23 114
Utgående redovisat värde	14 332	23 694

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	60 800	60 800
	60 800	60 800

32 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	135 286	87 917
Avräkningskonto förvaltare	822 024	324 721
	957 310	412 638

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring Trygg Hansa	15 154	13 592
Kabel-tv	39 547	39 397
Ekonomisk förvaltning Fastum	23 273	18 394
Simply Brf hemsida	0	2 243
	77 974	73 626

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,95	2020-11-11	8 500 000	8 500 000
Nordea	0,75	2018-11-14	0	11 470 000
Nordea	0,95	2019-09-16	12 000 000	12 000 000
Nordea	1	2020-09-16	8 000 000	8 000 000
Danske Bank	0,85	2021-12-21	11 000 000	0
			39 500 000	39 970 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	12 247	13 616
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710

Revision	14 000	14 000
Kostnader för gemensamhetsanläggning	16 134	0
Fastighetsel	46 672	24 686
Fjärrvärme	43 513	41 452
Räntekostnader	96	0
Förutbetalda avgifter och hyror	49 050	257 657
	247 422	417 121

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	44 890 000	44 890 000
	44 890 000	44 890 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2019 har vi inga underhåll från underhållsplan som måste åtgärdas, vi kommer däremot att se till att vårt portkodsystem blir bytt så att det fungerar bättre. För att hålla en så bra ränta som möjligt på dom lån som ska sättas om under 2019 genom fortsatt samarbete med Finopti.
Nya avtal med sommarunderhåll och gräsklippning kommer att ske under våren.

Tyresö

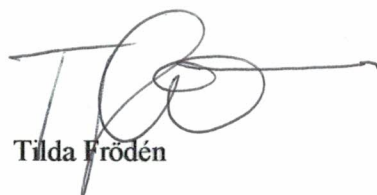
9/4 2019



Tornbjörn Kurt Carlsson



Eva Danielsson



Tilda Frödén



Inger Hedström



Björn Syrén

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 april 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Håkan Friberg
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornsvan för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au-
diting (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av sä-
kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent-
lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en-
skilt 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 om-
döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisi-
onen. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornsvälan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 15 april 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Håkan Friberg
Förtroendevald revisor