

Årsredovisning

för

Brf Tornsvälan

769609-7463

Räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Brf Tornsvalan, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. 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 9 juli 2009.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade av Skanska Mark och Exploatering AB, 2003-11-06, del av fastigheten Järnet 7 i Tyresö kommun. Fastighetsförrättning avslutades 2005-02-08 och fastigheten har fått beteckningen Järnet 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

Byggfelsförsäkring 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 Tornsvälan 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 UBC Förvaltning AB, till en kostnad av 64 252 kr för år 2016 inklusive moms. Avtalet löper t.o.m. 2017-12-31 och förlängs därefter med ett år i sänder om uppsägning ej skett senast sex månader före avtalstidens utgång.

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 Leric Consulting. 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 879 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 20 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Hedström
	Björn Syrén
	Eva Danielsson
	Birgitta Lindholm
	Ulla-Britt Enström Green
	Päivi Heininen

72

11

Ingvar Hellberg
Tornbjörn Carlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

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

Håkan Friberg	Förtroendevald revisor
---------------	------------------------

Valberedning

Håkan Friberg	Sammankallande
Helén Ovmar Holmberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande lån har omsatts under 2016:

Nordea	11 470 000 kr för 0,75% på 1 år
Nordea	12 000 000 kr för 0,95% på 2 år
Nordea	8 500 000 kr för 0,432% rörligt

Följande lån skall omsättas under 2017

SBAB	8 168 936 kr	2017-09-18
SBAB	1 500 000 kr	2017-02-15

Under året har styrelsen tagit hjälp med att omförhandla de lån som skulle omsättas och räntorna blev avsevärt bättre. Finopti AB är ett företag som har inriktat sig på att hjälpa bostadsrättsföreningar med att sänka sina räntekostnader.

En hemsida har lagts upp för föreningen så att information om föreningen finns tillgänglig för alla.

Målning av alla träväggar i våra entréer har gjorts under våren samt målning av ledstänger i trapphusen. Städagar har varit två på våren och två på hösten, föreningen tog även hjälp av HSB Mark och Service för att klippa buskar och göra lite tyngre trädgårdsarbeten.

Brandförsvaret har varit här och gjort en besiktning av vår brandsäkerhet som även har blivit godkänd efter en del kompletteringar.

Kommunfullmäktige har tagit beslut om att börja med bygget av Järnet 7, ingen överklagan har gjorts av föreningen.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	3 284 748	3 284 748
Hyror och övriga intäkter	444 781	428 478
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 521 264	-2 365 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 208 265	1 347 695
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	79 173	78 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 287 438	1 426 541
Årets amorteringar	-218 739	-269 642
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	1 068 699	1 156 899
Likvida medel vid årets början	2 677 246	1 520 347
Likvida medel vid årets slut	3 745 945	2 677 246

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Föreningen har ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (77) medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (8) antal överlåtelse med ett snittpris på 32 351 (32 880) kr/kvm. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 559,86	3 531,52	3 508,17	3 500,27
Resultat efter finansiella poster	285,15	392,06	-201,39	364,40
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 208,27	1 340,66	747,21	614,22
Soliditet (%)	56,98	56,79	56,50	57,23
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	1,93	3,06	3,27
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	11 139,00	11 198,00	11 270,00	10 940,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	86,75	91,79	92,38	89,68
Fastighetens belåningsgrad (%)	42,25	42,55	42,90	42,03
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	879,00	879,00	879,00	879,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

(B)

u

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.

Fastighetens belåningsgrad

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	1 342 592	612 280	392 061	55 871 933
Disposition av föregående års resultat:		128 000	264 061	-392 061	0
Årets resultat				285 149	285 149
Belopp vid årets utgång	53 525 000	1 470 592	876 341	285 149	56 157 082

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	876 342
årets vinst	285 149
	1 161 491

disponeras så att till yttre reparationsfond avsättes	128 000
i ny räkning överföres	1 033 491
	1 161 491

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 559 855	3 531 518
Övriga rörelseintäkter		159 824	174 075
Summa rörelseintäkter		3 719 679	3 705 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 584 959	-1 318 923
Övriga externa kostnader	4	-253 658	-187 698
Personalkostnader	5	-56 903	-55 534
Avskrivningar		-923 116	-948 603
Summa rörelsekostnader		-2 818 636	-2 510 758
Rörelseresultat		901 043	1 194 835
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 849	7 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 743	-810 408
Summa finansiella poster		-615 894	-802 774
Resultat efter finansiella poster		285 149	392 061
Årets resultat		285 149	392 061

u

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 613 818	95 532 350
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 167	13 751
Summa materiella anläggningstillgångar		94 622 985	95 546 101
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		94 683 785	95 606 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 398	0
Övriga fordringar	9	43 596	36 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 199	63 859
Summa kortfristiga fordringar		120 193	99 920
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 745 945	2 677 246
Summa kassa och bank		3 745 945	2 677 246
Summa omsättningstillgångar		3 866 138	2 777 166
SUMMA TILLGÅNGAR		98 549 923	98 384 067

30

u

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll		1 470 592	1 342 592
Summa bundet eget kapital		54 995 592	54 867 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		876 342	612 280
Årets resultat		285 149	392 061
Summa fritt eget kapital		1 161 491	1 004 341
Summa eget kapital		56 157 083	55 871 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	41 364 936	41 586 475
Summa långfristiga skulder		41 364 936	41 586 475
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	274 000	271 200
Leverantörsskulder		155 408	129 103
Skatteskulder		148 149	109 150
Övriga skulder		8 954	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	441 393	416 206
Summa kortfristiga skulder		1 027 904	925 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 549 923	98 384 067

tu

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

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter	3 284 748	3 284 748
P-plats och garage	195 282	176 100
Hysesbortfall, p-platser moms	-36 995	-46 150
Kabel-TV och bredband	116 820	116 820
	3 559 855	3 531 518

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskötsel	43 709	34 623
Trädgårdsskötsel	41 845	22 110
Kostnader i samband med städdagar	1 382	949
Städkostnader	56 652	34 641
Snöröjning/sandning	48 366	39 470
Hisskostnader	65 318	59 271
Gemensamhetsanläggning	21 925	21 946
Reparationer	28 793	16 019
Hissreparationer	5 980	0
Planerat underhåll	88 042	6 442
Fastighetsel	276 110	255 958
Uppvärmning	357 056	284 976
Vatten och avlopp	165 913	156 940
Avfallshantering	139 578	143 883
Försäkringskostnader	45 256	39 067

u

Kabel-tv	78 232	76 488
Bredband	116 820	116 820
Förbrukningsmaterial	3 981	9 319
	1 584 958	1 318 922

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsavgift	74 871	73 278
Telefoni	6 126	5 412
Hemsida	2 243	0
Porto	4 327	4 438
Föreningsgemensamma kostnader	2 033	141
Revisionsarvode	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	66 991	70 545
Bankkostnader	12 565	11 704
Övriga poster	69 502	7 180
	253 658	187 698

Not 5 Personalkostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Bilersättning	0	370
Sociala avgifter	6 903	5 164
	56 903	55 534

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Ingående avskrivningar	-3 891 048	-2 947 029
Årets avskrivningar	-918 532	-944 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 809 580	-3 891 048
Utgående redovisat värde	94 613 818	95 532 350

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 919	22 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 919	22 919
Ingående avskrivningar	-9 168	-4 584
Årets avskrivningar	-4 584	-4 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 752	-9 168
Utgående redovisat värde	9 167	13 751

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	60 800	60 800
	60 800	60 800

32 st aktier à 1 900 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 4 480 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	43 596	36 061
	43 596	36 061

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring Trygg Hansa	11 806	9 839
ComHem	24 243	19 558
Ekonomisk förvaltning Fastum	18 451	17 670
Lerici AB	4 721	4 721
Bredbandsbolaget	9 735	9 735
NKG Fastighetsservice AB	0	2 336
Simply Brf hemsida	2 243	0
	71 199	63 859

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,09	2017-09-18	8 168 936	8 222 675
SBAB	2,65	2017-02-15	1 500 000	1 500 000
Nordea	0,75	2018-11-14	11 470 000	11 635 000
Nordea	0,95	2019-09-16	12 000 000	12 000 000
Nordea	0,432	2017-12-08	8 500 000	8 500 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-274 000	-271 200
			41 364 936	41 586 475

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	44 890 000	44 890 000
	44 890 000	44 890 000


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	5 454	442
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Revision	14 000	14 000
Kostnader för gemensamhetsanläggning	2 830	7 031
Fastighetsel	33 198	31 326
Fjärrvärme	42 589	30 253
Avfallskostnader	1 153	0
Snöröjning	24 571	4 911
Förutbetalda avgifter och hyror	251 888	262 533
	441 393	416 206

Tyresö 2017-03-24

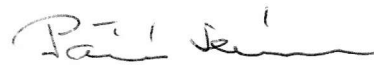

Inger Hedström


Björn Syren


Eva Danielsson


Birgitta Lindholm



Ulla-Britt Enström Green



Päivi Heinonen


Ingvar Hellberg


Torbjörn Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/4 2017


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Håkan Friberg
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornsvälan för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2016 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelse 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 4 april 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Håkan Friberg
Förtroendevald revisor