

Årsredovisning 2020

Brf Tornsvälan

Org nr 769609-7463

fastum

www.fastum.se | Tel 00 220

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 reavinstkatten.

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

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 Tornsvälan, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 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 föreningens mark finns sophus för källsortering och ett cykelförråd.

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

Byggsförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

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.

h

ES
h

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift som år 2020 uppgår till 1 429 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 56 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 000 000 kr och markvärdet 13 200 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning är tecknat med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal avseende fastighetsskötsel är tecknat med Ekströms Allservice AB.

Avtalet löper tills vidare med sex månaders uppsägningstid.

Avtal avseende städning är tecknat med Virvelvind Nowak HB.

För hissunderhåll och reparationer svarar Kone AB.

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 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 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Inger Hedström
Kjell Lindgren
Håkan Friberg
Emma Nilsson
Björn Syrén (avgått)

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 Moderna Försäkringar.

EB

Revisorer

Katrine Elbra
KPMG AB

Erik Berggren

Förtroendevald revisor

Valberedning

Erik Berggren
Stephanie Boström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi haft några vattenläckage och stopp i avloppen som vår fastighetsskötare har kunnat hjälpa till med. Vi kunde även avsluta ett långvarigt ärende där en lägenhet har varit i fokus för styrelsen, där det började med skadedjursbekämpning och därefter påbörjades en utredning av ett byggfel i ett av husets schakt som har pågått under året som orsakat många tillfällen med olika försök att rätta felet utan tillfredsställt resultat att täta hålet i schaktet. Skadedjurssanering har gjorts och OCAB har genomfört fyra gassökningar innan det blev tätt som har kostat en hel del. För att komma tillrätta med problemet har vi anlitat Fastums teknikförvaltning för en utredning. Berörd medlem ville också bli evakuerad under tiden som tätning pågick på grund av brandgasrisk. Tätningen är nu gjord och medlemmen har flyttat.

Ventilationen i tvättstugan är underdimensionerad, som orsakat att den nya torktumlaren har gått sönder ett flertal gånger.

Vi har bytt återvinningsleverantör, då den tidigare inte har fungerat tillfredsställande.

Wallenstams hus börjar bli färdiga och inflyttning har skett under senare del av året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (76) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 7 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (7) antal överlåtelse med ett snittpris på 38 654 (30 619) kr/kvm. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 427	3 165	3 434	3 544
Resultat efter finansiella poster	270	-259	144	426
Årets resultat exkl avskrivningar	1 193	665	1 074	1 354
Soliditet (%)	58,84	58,34	58,65	58,21
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,77	0,92	0,89	0,84
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 420	10 567	10 566	10 693
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	69,31	70,28	82,29	83,27
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,39	40,81	40,90	41,12
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	879	879	879	879

EB

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

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	1 854 592	1 347 299	-258 779	56 468 112
Disposition av föregående års resultat:		128 000	-386 779	258 779	0
Årets resultat				269 980	269 980
Belopp vid årets utgång	53 525 000	1 982 592	960 520	269 980	56 738 092

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	960 520
årets vinst	269 980
	1 230 500
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	128 000
ianspråk tas från yttre fond	-96 756
i ny räkning överföres	1 199 256
	1 230 500

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

EB

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 427 198	3 165 139
Övriga rörelseintäkter		181 036	187 585
Summa rörelseintäkter		3 608 234	3 352 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 797 635	-1 967 386
Övriga externa kostnader	4	-242 061	-250 506
Personalkostnader	5	-87 429	-116 660
Avskrivningar	6, 7	-923 310	-923 310
Summa rörelsekostnader		-3 050 435	-3 257 862
Rörelseresultat		557 799	94 862
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 200	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 806	10 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 825	-364 486
Summa finansiella poster		-287 819	-353 641
Resultat efter finansiella poster		269 980	-258 779
Årets resultat		269 980	-258 779

EB
1/1

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

90 939 690

91 858 222

Inventarier, verktyg och installationer

7

4 776

9 554

Summa materiella anläggningstillgångar

90 944 466

91 867 776

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

0

60 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

60 800

Summa anläggningstillgångar

90 944 466

91 928 576

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

1 352 971

819 814

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

96 126

76 594

Summa kortfristiga fordringar

1 449 097

896 408

Kassa och bank

Kassa och bank

4 030 385

3 967 658

Summa kassa och bank

4 030 385

3 967 658

Summa omsättningstillgångar

5 479 482

4 864 066

SUMMA TILLGÅNGAR

96 423 947

96 792 642

EB

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

53 525 000

53 525 000

Fond för yttre underhåll

1 982 592

1 854 592

Summa bundet eget kapital

55 507 592

55 379 592

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

960 520

1 347 300

Årets resultat

269 980

-258 779

Summa fritt eget kapital

1 230 501

1 088 520

Summa eget kapital

56 738 093

56 468 112

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

27 750 000

39 500 000

Summa långfristiga skulder

27 750 000

39 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

11 200 000

0

Leverantörsskulder

62 404

134 739

Skatteskulder

165 554

160 126

Övriga skulder

6 640

6 880

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

501 257

522 784

Summa kortfristiga skulder

11 935 855

824 530

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 423 947

96 792 642

ETB
17

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		269 980	-258 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		923 310	923 310
Förändring skatteskuld/fordran		14 236	-5 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 207 526	659 381
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 460	47 575
Förändring av leverantörsskulder		-72 335	43 963
Förändring av kortfristiga skulder		11 178 232	276 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 288 963	1 027 321
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		60 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		60 800	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-11 750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 750 000	0
Årets kassaflöde		599 763	1 027 321
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 689 573	3 662 252
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 289 337	4 689 573

ETB
AN

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

	2020	2019
Årsavgifter	3 284 748	3 011 019
P-platser	191 980	187 240
Hysesbortfall, p-platser	-49 530	-33 120
	3 427 198	3 165 139

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	75 482	32 064
Trädgårdsskötsel	122 530	158 336
Städkostnader	120 708	112 359
Snöröjning/sandning	18 209	83 138
Trivselåtgärder	4 574	0
Hisskostnader	65 508	63 450
Besiktningsskostnader	5 336	0
Gemensamhetsanläggning	0	12 178
Reparationer	126 544	69 491
Trädgård och utemiljö	15 778	0
Planerat underhåll	96 756	142 029
Fastighetsel	284 621	379 404
Uppvärmning	270 670	299 092
Vatten och avlopp	224 134	233 817
Avfallshantering	119 083	145 807
Försäkringskostnader	47 118	64 252
Självrisker	23 600	0
Kabel-tv	29 098	28 444
Bredband	135 756	132 330
Förbrukningsinventarier	8 169	0
Förbrukningsmaterial	3 962	11 196
	1 797 636	1 967 387

EBW

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	84 311	81 243
Telefoni	10 758	10 256
Hemsida	4 485	2 243
Porto	4 802	3 962
Föreningsgemensamma kostnader	1 147	1 647
Revisionsarvode	15 938	17 250
Ekonomisk förvaltning	75 086	86 337
Bankkostnader	2 038	1 488
Övriga poster	43 496	46 080
	242 061	250 506

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	75 000	100 000
Sociala avgifter	12 429	16 660
	87 429	116 660

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Ingående avskrivningar	-7 565 176	-6 646 644
Årets avskrivningar	-918 532	-918 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 483 708	-7 565 176
Utgående redovisat värde	90 939 690	91 858 222

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	46 808	46 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 808	46 808
Ingående avskrivningar	-37 254	-32 476
Årets avskrivningar	-4 778	-4 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 032	-37 254
Utgående redovisat värde	4 776	9 554

EPB

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	60 800
	0	60 800

32 st aktier á 1 900 kr. Sålda under året för 64 000 kr till Fastum AB.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	94 019	89 091
Skattefordran	0	8 808
Avräkningskonto förvaltare	1 258 952	721 915
	1 352 971	819 814

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	32 403	16 366
Kabel-TV	40 594	40 499
Ekonomisk förvaltning Fastum	18 406	19 491
Bredband	238	238
Hemsida	4 485	0
	96 126	76 594

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea			0	8 500 000
Nordea			0	8 000 000
Danske Bank	0,55	2023-10-02	12 000 000	12 000 000
Danske Bank	0,85	2021-12-21	11 000 000	11 000 000
Handelsbanken	0,44	2022-09-30	7 950 000	0
Handelsbanken	0,57	2024-10-30	8 000 000	0
Avgår kortfristig del			-11 200 000	0
			27 750 000	39 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 000 000 kr

ETB
20

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	6 650	31 876
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	16 185	16 185
Revision	15 625	15 625
Fastighetsskötsel	12 557	0
Fastighetsel	36 029	45 694
Fjärrvärme	33 758	36 125
Städning	13 125	10 500
Snöröjning	0	8 013
Avfallshantering	0	1 283
Förutbetalda avgifter och hyror	292 328	282 483
	501 257	522 784

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	44 890 000	44 890 000
	44 890 000	44 890 000

EB
m

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren kommer nya utemöbler att köpas in och bytas ut mot nuvarande. Tvättstugan är underdimensionerad och därför har en utredning startat för att få en så bra ventilation som möjligt.

Tyresö



Kjell Lindgren



Håkan Friberg



Emma Nilsson



Inger Hedström

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-05-13



Katrine Elbra
~~Auktoriserad~~ revisor
Godkänd



Erik Berggren
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornsvan för år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 asidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Tornsvälan för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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

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.

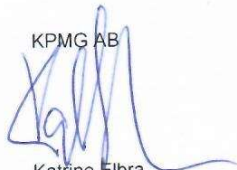
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2021-05-13

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor



Erik Berggren

Förtroendevald revisor