

Årsredovisning

för

Brf Tornsvälan

769609-7463

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Brf Tornsvalan, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. 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 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

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 Tornsvalan 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. 2018-12-31 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 tills vidare 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 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Hedström
	Björn Syrén
	Eva Danielsson
	Birgitta Lindholm
	Tornbjörn 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 Bohlins AB	Ordinarie
Per Engzell KPMG Bohlins AB	Suppleant

Håkan Friberg Förtroendevald revisor

Valberedning

Håkan Friberg	Sammanställande
Helén Ovmars Holmberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017 började med en OVK besiktning som vi nedslag på och felet åtgärdades som innebar att OVK besiktningen fick göras om, vidare har vi under våren gjort en besiktning av våra två lekplatser i området och även där fått en del påpekande det är reglerna som har ändrats sedan vårt hus byggdes. Vi fick ta bort lite leksaker för att få utrymmen med resten leksakerna stod för tätt.

I januari löstes ett lån i SBAB med 1 000 000 kr.

Samarbetet med Finopti har gjort att vi har minskat räntorna väsentlig under året.

Återvinnings- och cykelhuset har målats om som en underhållsåtgärd.

Vi har under året anlitat ett företag som hjälpt till med trädgården och rensat i rabatter, gångvägar och parkering, buskarna och häckar har klippts.

På grund av dålig plogning och bilar som står på gatan mot AW 8 12 har vi vid några tillfällen ej fått hämtning av våra hushållssopor.

Vårans gemensamhetslokal har rustats upp, alla tre föreningar har tagit beslut vad som skulle göras.

Vi hade under augusti en "kräftska" för alla i våran förening och det var 24 st som gjorde kvällen supertrevlig.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	3 284 748	3 284 748
Hyror och övriga intäkter	432 587	444 781
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 363 138	-2 521 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 354 197	1 208 265
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-140 163	79 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 214 034	1 287 438
Årets amorteringar	-1 668 936	-218 739
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-23 889	0
Förändring likvida medel	-478 791	1 068 699

Likvida medel vid årets början	3 745 945	2 677 246
Likvida medel vid årets slut	3 267 154	3 745 945

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 76 (75) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (4) antal överlåtelser med ett snittpris på 42 809 (32 351) kr/kvm. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 543,81	3 559,86	3 531,52	3 508,17
Resultat efter finansiella poster	426,30	285,15	392,06	-201,39
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 354,20	1 208,27	1 340,66	747,21
Soliditet (%)	58,21	56,98	56,79	56,50
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,84	1,50	1,93	3,06
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 693,00	11 139,00	11 198,00	11 270,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	83,27	86,75	91,79	92,38
Fastighetens belåningsgrad (%)	41,12	42,25	42,55	42,90
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	879,00	879,00	879,00	879,00

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.

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	1 470 592	876 341	285 149	56 157 082
Disposition av föregående års resultat:		128 000	157 149	-285 149	0
Årets resultat				426 303	426 303
Belopp vid årets utgång	53 525 000	1 598 592	1 033 490	426 303	56 583 385

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 033 491
årets vinst	426 303
	1 459 794
disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsättes	128 000
i ny räkning överföres	1 331 794
	1 459 794

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 543 808	3 559 855
Övriga rörelseintäkter		168 256	159 824
Summa rörelseintäkter		3 712 064	3 719 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 742 763	-1 584 959
Övriga externa kostnader	4	-214 199	-253 658
Personalkostnader	5	-60 965	-56 903
Avskrivningar		-927 894	-923 116
Summa rörelsekostnader		-2 945 821	-2 818 636
Rörelseresultat		766 243	901 043
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 271	9 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 211	-625 743
Summa finansiella poster		-339 940	-615 894
Resultat efter finansiella poster		426 303	285 149
Årets resultat		426 303	285 149

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 695 286	94 613 818
Inventarier, verktyg och installationer	7	23 694	9 167
Summa materiella anläggningstillgångar		93 718 980	94 622 985
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		93 779 780	94 683 785
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 398
Övriga fordringar	9	412 638	43 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 626	71 199
Summa kortfristiga fordringar		486 264	120 193
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 942 433	3 745 945
Summa kassa och bank		2 942 433	3 745 945
Summa omsättningstillgångar		3 428 697	3 866 138
SUMMA TILLGÅNGAR		97 208 477	98 549 923

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll		1 598 592	1 470 592
Summa bundet eget kapital		55 123 592	54 995 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 033 491	876 342
Årets resultat		426 303	285 149
Summa fritt eget kapital		1 459 794	1 161 491
Summa eget kapital		56 583 386	56 157 083
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	39 970 000	41 364 936
Summa långfristiga skulder		39 970 000	41 364 936
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	274 000
Leverantörsskulder		78 446	155 408
Skatteskulder		151 925	148 149
Övriga skulder		7 600	8 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	417 120	441 393
Summa kortfristiga skulder		655 091	1 027 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 208 477	98 549 923

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

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter	3 284 748	3 284 748
P-plats och garage	192 223	195 282
Hysesbortfall, p-platser moms	-30 513	-36 995
Kabel-TV och bredband	97 350	116 820
	3 543 808	3 559 855

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	35 368	43 709
Trädgårdsskötsel	135 922	41 845
Kostnader i samband med städdagar	0	1 382
Städkostnader	74 376	56 652
Snöröjning/sandning	26 159	48 366
Trivselåtgärder	500	0
Hisskostnader	61 122	65 318
Besiktningkostnader	1 459	0
Gemensamhetsanläggning	18 318	21 925
Reparationer	27 778	28 793
Hissreparationer	0	5 980
Planerat underhåll	169 270	88 042
Fastighetsel	284 906	276 110
Uppvärmning	288 418	357 056
Vatten och avlopp	188 726	165 913
Avfallshantering	138 742	139 578

Försäkringskostnader	52 581	45 256
Kabel-tv	44 370	78 232
Bredband	181 271	116 820
Förbrukningsinventarier	2 549	0
Förbrukningsmaterial	10 927	3 981
	1 742 762	1 584 958

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsavgift	77 113	74 871
Telefoni	7 075	6 126
Hemsida	4 486	2 243
Porto	4 076	4 327
Föreningsgemensamma kostnader	4 892	2 033
Revisionsarvode	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	70 115	66 991
Bankkostnader	6 770	12 565
Övriga poster	24 672	69 502
	214 199	253 658

Not 5 Personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	10 965	6 903
	60 965	56 903

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 423 398	99 423 398
Ingående avskrivningar	-4 809 580	-3 891 048
Årets avskrivningar	-918 532	-918 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 728 112	-4 809 580
Utgående redovisat värde	93 695 286	94 613 818

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 919	22 919
Inköp	23 889	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 808	22 919
Ingående avskrivningar	-13 752	-9 168
Årets avskrivningar	-9 362	-4 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 114	-13 752
Utgående redovisat värde	23 694	9 167

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
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

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	87 917	43 596
Avräkningskonto förvaltare	324 721	0
	412 638	43 596

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring Trygg Hansa	13 592	11 806
ComHem	39 397	24 243
Ekonomisk förvaltning Fastum	18 394	18 451
Lerici AB	0	4 721
Bredbandsbolaget	0	9 735
Simply Brf hemsida	2 243	2 243
	73 626	71 199

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,95	2020-11-11	8 500 000	8 500 000
SBAB			0	8 168 936
SBAB			0	1 500 000
Nordea	0,75	2018-11-14	11 470 000	11 470 000
Nordea	0,95	2019-09-16	12 000 000	12 000 000
Nordea	1	2020-09-16	8 000 000	0
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			0	-274 000
			39 970 000	41 364 936

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	44 890 000	44 890 000
	44 890 000	44 890 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	13 616	5 454
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Revision	14 000	14 000
Kostnader för gemensamhetsanläggning	0	2 830
Fastighetsel	24 686	33 198
Fjärrvärme	41 452	42 589
Avfallskostnader	0	1 153
Snöröjning	0	24 571
Förutbetalda avgifter och hyror	257 657	251 888
	417 121	441 393

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2018 har vi inga underhåll från underhållsplan som måste åtgärdas, däremot har vi upptäckt att vi har fått mer och mer avloppsproblem och därför kommer en stor rensning av avloppsstammarna att göras. För att hålla en så bra ränta som möjligt på dom lån som ska sättas om under 2018 genom fortsatt samarbete med Finopti.

Vi har bitt kommunen om stoppförbud på parkeringsdelen av Björkbacksvägen framför våra portar för att underlätta både plogning och hämtning av sopor.

Föreningen har bytt städbolag från januari 2018.

Tyresö 9/4 - 2018



Inger Hedström



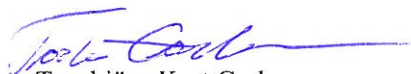
Björn Syrén



Eva Danielsson

Sjukalen

Birgitta Lindholm



Tombjörn Kurt Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 april 2018



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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 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.

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. Risker 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 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 Tornsvan för år 2017 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 tryggande 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 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 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 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 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 19 april 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Håkan Friberg
Förtroendevald revisor

