

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Tornhuset

Org.nr: 716408-8226

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tornhuset, organisationsnummer 71 6408-8226, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tornhuset är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus dock endast till fysiska personer utan vårdbehov från och med 55 års ålder och fram till och med den månad under vilken vederbörande fyller 75 år. Samma begränsning gäller maka/make och annan person som stadigvarande skall nyttja bostadsrätten.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1984-02-13

Ekonomisk plan registrerades år 1985-04-25

Föreningens stadgar registrerades år 1998-11-11

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gårda 27:1 Göteborgs kommun vilken förvärvades år 1985. Fastigheten består av 8 flerbostadshus. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 208 kvm och fördelas på 121 bostäder med en sammanlagd yta om 7 944 kvm samt lokaler om 2 264 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Nybyggnadsår: 1986

Ombyggnadsår: 2005

Värdeår: 1986

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	58	3 356
3 rok	56	3 928,5
4 rok	7	659,5
Summa	121	7 944



Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:	
Anskaffningsvärde byggnad	96 600 000 kr
Anskaffningsvärde mark	6 210 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	107 200 000 kr
Taxeringsvärde mark	137 800 000 kr
Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:	
Bostäder	219 000 000 kr
Lokaler	26 000 000 kr

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen, bland annat:

Restaurang med kök
Salong, musikrum, bibliotek och gästmatsal
Tre gästrum varav två med dusch
Reception
Motionsrum
Snickarverkstad
Hobbyrum

Tornhuset är en bostadsrättsförening för aktiva seniorer som bedriver ett omfattande utbud av verksamheter för att främja och stimulera gemenskapen mellan medlemmarna. Det är medlemmarna själva som svarar för att skapa en bra och livaktig boendemiljö genom olika aktiviteter och skötsel av trädgård och gemensamma lokaler.

Föreningen har etablerade grupper och en mängd aktiviteter som medlemmarna kan välja att delta i, bl.a.:

Trädgårdsgruppen som ansvarar för skötsel och underhåll av trädgården.
Konstrådet som efterser att konsten i gemensamma lokaler håller hög standard.
Aktivitetsgruppen arrangerar kvällsaktiviteter med t.ex. föredrag eller musik.
Filmklubben visar filmer i biblioteket ett 10-tal gånger per år.
Bridgeklubben spelar turneringar i salongen.
Bokklubben träffas regelbundet.
Akvarellklubben anordnar utställning av sina alster varje år.
Snickarverkstaden och vävstugan är öppen för alla.
Det är ledarledd gymnastik och Qi gong varje vecka.
Medlemmar spelar bordtennis och biljard på våning 4.

Under vår och sommar ordnas fester och boule-spel i trädgården. Under år 2020 har föreningens aktiviteter präglats av Corona-restriktioner och många av de gemensamma aktiviteterna inomhus har pausats. Under vår, sommar och höst har det däremot varit mycket aktiviteter i trädgården.



Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Styrelse

Ordförande	Maria Simon Granberg
Ledamot	Stig-Erik Söderholm
Ledamot	Rigmor Lundström
Ledamot	Ingrid Gärdhagen
Ledamot	Ann-Charlotte Leman
Ledamot	Lars Petterson
Suppleant	Matts Persson
Suppleant	Ing-Marie Svanberg

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Kjellberg, Lena Möller sammankallande, och Berith Malmberg

Revisor

Extern	Jörgen Nilsson
	KPMG

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Relining av fyra stammar + förgreningar i Tornhuset.
- Relining av två stammar på Tomtegatan 3.
- Renovering av fönster i Tornhuset.
- Inredning av ytterligare ett gästrum på våning 2.
- Parkett inlagt i två gästrum, samt byte av vattenskadad golvmatta i korridoren våning 2.
- Renovering av golv i kök och på lastbrygga.
- Byte till miljövänlig belysning utomhus och i garaget.
- Renovering av styrelserummet.
- Nyplantering av träd och buskar trädgården.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	141
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	5
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	145

Under året har 8 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

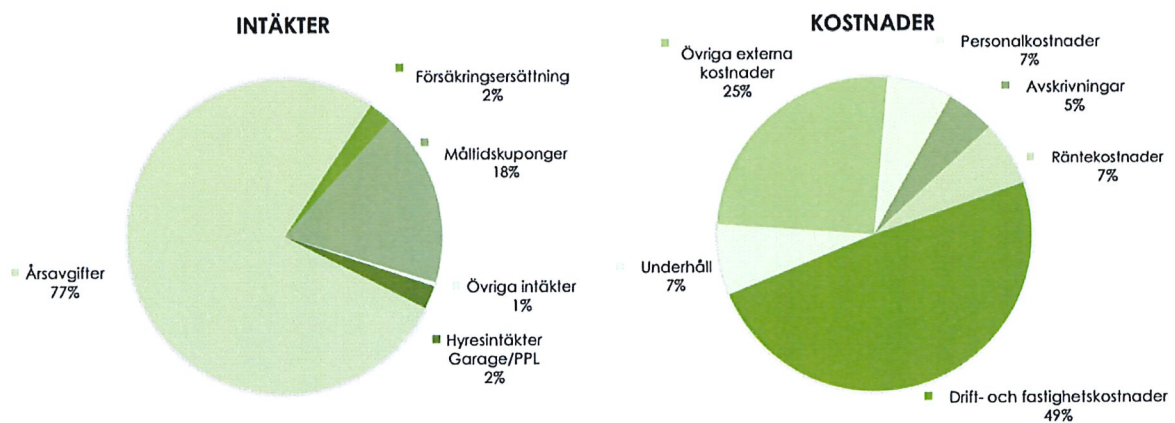
Senaste höjningen av årsavgifter skedde år 2005. Årsavgifterna har sedan dess varit oförändrade och styrelsen har inga planer på att höja avgifterna.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället fastighetsavgift om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är stabil och likviditeten god. Underhålls- och förbättringsarbeten har under året skett enligt underhållsplan. Avsättning till underhåll och förbättringar är satt till 1,7 miljoner per år. Inga nya lån har tagits under året. Amorteringar har under året uppgått till 480 000 kr.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	11 656	11 596	11 526	11 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 913	-270	495	2 045
Soliditet ¹ , %	38	36	36	35
Föreningen, kr				
Elkostnader/kvm totalyta	34	30	29	28
Vattenkostnader/kvm totalyta	23	22	20	21
Värmekostnader/kvm totalyta	80	69	111	88
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	167	167	167	167
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 156	1 155	1 156	1 156
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 039	7 099	7 094	7 396

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 519 000			20 519 000
Fond yttre underhåll	7 756 954	1 700 000		9 456 954
Summa bundet eget kapital	28 275 954	1 700 000	0	29 975 954
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 540 377	-1 700 000	-270 104	3 570 273
Årets resultat	-270 104	1 913 015	270 104	1 913 015
Summa fritt eget kapital	5 270 273	213 015	0	5 483 288
Summa eget kapital	33 546 227	1 913 015	0	35 459 242
Fond för yttre underhåll				
			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			7 756 954	6 056 964
Årets avsättning enligt stadgar			<u>1 700 000</u>	<u>1 700 000</u>
Vid årets slut			9 456 954	7 756 964

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 270 273
Årets resultat före förändring av yttre fond	1 913 015
Årets avsättning till yttre fond	-1 700 000
Totalt	<u>5 483 288</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	5 483 288
Balanseras i ny räkning	<u>5 483 288</u>

7

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	11 655 925	11 595 672
Övriga rörelseintäkter		315 152	10 571
Summa Rörelseintäkter		11 971 077	11 606 243
RÖRELSEKOSTNADER			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 937 777	-5 389 971
Underhåll	4	-732 360	-1 902 795
Övriga externa kostnader	5	-2 548 013	-2 602 481
Personalkostnader	6	-670 015	-761 408
Avskrivningar	7	-507 163	-507 163
Summa Rörelsekostnader		-9 395 328	-11 163 818
RÖRELSERESULTAT		2 575 749	442 425
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 734	-712 529
Summa Finansiella poster		-662 734	-712 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 913 015	-270 104
RESULTAT FÖRE SKATT		1 913 015	-270 104
ÅRETS RESULTAT		1 913 015	-270 104

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	89 874 296	90 357 296
Inventarier, verktyg och installationer	9	101 952	126 115
Summa materiella anläggningstillgångar		89 976 248	90 483 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 977 648	90 484 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 526	1 163
Övriga fordringar	11	105 288	87 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	288 576	386 754
Summa kortfristiga fordringar		412 390	475 275
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	3 404 054	1 670 288
Summa kassa och bank		3 404 054	1 670 288
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 816 444	2 145 563
SUMMA TILLGÅNGAR		93 794 092	92 630 374

2

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 519 000	20 519 000
Fond för yttre underhåll		9 456 954	7 756 954
Summa bundet eget kapital		29 975 954	28 275 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 570 273	5 540 377
Årets resultat		1 913 015	-270 104
Summa fritt eget kapital		5 483 288	5 270 273
SUMMA EGET KAPITAL		35 459 242	33 546 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	41 982 012	55 435 137
Summa långfristiga skulder		41 982 012	55 435 137
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 933 125	960 000
Leverantörsskulder		897 348	1 145 492
Skatteskulder		129 430	79 991
Övriga skulder	15	1 183	41 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 391 752	1 422 161
Summa kortfristiga skulder		16 352 838	3 649 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 794 092	92 630 374

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 575 750	442 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	507 163	507 163
Summa	3 082 913	949 588
Erlagd ränta	-662 734	-712 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 420 178	237 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	62 885	-91 191
Förändring av rörelseskulder	-269 297	167 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 213 766	313 546
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-480 000	-1 160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 000	-1 160 000
Årets kassaflöde	1 733 766	-846 454
Likvida medel vid årets början	1 670 288	2 516 741
Likvida medel vid årets slut	3 404 054	1 670 288

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	200 år
Installationer	15 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	9 183 397	9 175 585
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	288 000	252 700
Övriga hyresintäkter	12 750	12 000
	300 750	264 700
Övriga intäkter		
Gästlägenhet	17 630	88 139
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	2 156 560	2 054 680
Övriga avgifter	-2 412	12 568
	2 171 778	2 155 387
Totalt nettoomsättning	11 655 925	11 595 672

Not 3. Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	430 411	833 469
Fastighetsstäd	568 817	466 432
Serviceavtal	163 606	79 752
Fastighetsskötsel gård	0	37 938
Porttelefon	0	15 526
Övrig fastighetsskötsel	221 827	150 205
	1 384 661	1 583 322
Reparation		
Byggnad	3 563	0
Fasad	29 725	0
Portar och lås	7 571	4 813
Trapphus	30 575	6 575
Hiss	18 965	6 913
Tvättstuga	5 975	5 575
Sophantering/återvinning	11 720	0
Gemensamma utrymmen	25 051	41 041
Lokaler	0	7 736
Garage och p-platser	17 650	0
Installationer	26 949	3 750
El	0	11 848
Uppvärmning	71 855	7 561
Ventilation	85 408	4 800
Vatten och avlopp	44 969	385 503
Skador/klotter	8 333	10 096
Vattenskada	137 598	368 140
Övriga reparationer	36 896	164 441
	562 802	1 028 792
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	347 288	307 382
Uppvärmning	812 808	702 559
Vatten	236 442	227 261
Sophämtning	108 287	135 770
Renhållning/återvinning	98 698	105 491
	1 603 523	1 478 463
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	510 914	452 051
Övriga driftskostnader		
Försäkring	127 116	112 669
Försäkringsskador	46 500	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	432 909	426 617
Övriga driftskostnader	269 352	308 057
	875 877	847 343
Totalt drift- och fastighetskostnader	4 937 777	5 389 971

Not 4. Underhåll	2020	2019
Tak	71 500	0
Fasad	0	1 184 194
Trapphus	0	38 225
Gemensamma utrymmen	102 892	0
El	142 785	0
Ventilation	0	54 156
Vatten och avlopp	415 183	0
Markytor	0	626 220
Totalt underhåll	732 360	1 902 795
Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	8 521	8 675
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	175 842	170 555
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	0	92 751
Konsultarvode	30 179	0
	30 179	92 751
Revision		
Revisionsarvode	31 250	31 250
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Juridiska åtgärder	0	17 807
Övriga kostnader		
Bankkostnader	15 034	5 008
Föreningsomkostnader	2 287 008	2 275 259
Övriga omkostnader	180	1 176
	2 302 222	2 281 443
Totalt övriga externa kostnader	2 548 013	2 602 481
Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	141 900	100 000
Övrig intern förvaltning		
Arvode vicevärd	386 927	467 660
Sociala kostnader	106 682	150 520
Övriga personalkostnader	34 507	43 228
	528 115	661 408
Totalt personalkostnader	670 015	761 408

Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	490 323	490 323
Inventarier och installationer	16 840	16 840
Totalt avskrivningar	507 163	507 163

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	102 810 000	102 810 000
Utgående anskaffningsvärden	102 810 000	102 810 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 452 704	- 11 969 704
Årets avskrivningar	- 483 000	- 483 000
Utgående avskrivningar	-12 935 704	-12 452 704
Utgående redovisat värde	89 874 296	90 357 296

Bokfört värde mark är 6 210 000 kr.

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	344 892	344 892
Utgående anskaffningsvärden	344 892	344 892
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 218 777	- 194 614
Årets avskrivningar	- 24 163	- 24 163
Utgående avskrivningar	-242 940	-218 777
Utgående redovisat värde	101 952	126 115

Not 10. Långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 400	1 400
Utgående anskaffningsvärden	1 400	1 400
Utgående redovisat värde	1 400	1 400

Not 11. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	105 288	85 280
Övriga fordringar	0	2 078
Summa	105 288	87 358

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	58 041	203 157
Förutbetalda försäkringspremier	118 761	117 250
Förutbetalda serviceavtal	67 297	66 347
Förutbetald Kabel-TV	44 477	0
Summa	288 576	386 754

Not 13. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	3 352 215	1 590 210
Bankkonto	51 339	80 078
Handkassa	500	0
Summa	3 404 054	1 670 288

Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken	2024-06-30	0,93 %	3 680 000	4 160 000
Handelsbanken	2025-10-30	0,93 %	15 140 000	15 140 000
Handelsbanken	2024-07-30	0,91 %	4 106 860	4 106 860
Handelsbanken	2021-04-30	1,04 %	13 933 125	13 933 125
Handelsbanken	2023-09-30	1,43 %	7 941 000	7 941 000
Handelsbanken	2022-09-30	1,30 %	11 114 152	11 114 152
Summa skulder till kreditinstitut			55 915 137	56 395 137
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 933 125	-960 000
			41 982 012	55 435 137

Föreningen har ett lån på 13 933 125 kr med en ränta på 1,04 % som förfaller 2021-04-30. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånet inför förfallodagen.

Not 15. Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	0	20 047
Arbetsgivaravgifter	0	21 319
Övriga skulder	1 183	0
Summa	1 183	41 366

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	980 765	899 907
Löner och sociala avgifter	111 553	219 378
El	32 190	33 180
Värme	136 042	125 685
Vatten	20 400	18 894
Sophämtning	9 000	23 200
Extern revisor	28 750	28 750
Räntekostnader	66 058	72 128
Övriga upplupna kostnader	6 994	1 039
Summa	1 391 752	1 422 161

Not 17. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	90 750 000	90 750 000
Summa:	90 750 000	90 750 000


Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.



Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Relining av återstående stammar i bostadsdelen.
- Relining av förgreningar från stammar ut till gatan från Tornhuset.
- Byte av tak på Tornhuset.
- Renovering av värme och ventilation i bostadsdelen.

Göteborg den 6 / 4 2021



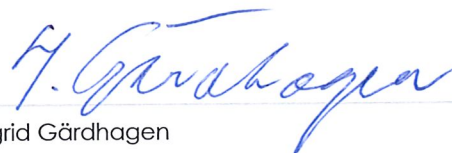
Maria Simon Granberg
Ordförande



Stig-Erik Söderholm
Ledamot



Rigmor Lundström
Ledamot



Ingrid Gärdhagen
Ledamot



Ann-Charlotte Leman
Ledamot



Lars Petterson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-09

KPMG



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornhuset, org. nr 716408-8226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornhuset 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 utvärderar, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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.

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 Tornhuset 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 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 och 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Göteborg den

9/4 2021

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor