

Årsredovisning 2022

BRF TORNHUSET

716408-8226



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORNHUSET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

ÅRSREDOVISNING

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Stora intäkter brukar vara årsavgifter, stora kostnader brukar vara underhåll och räntor. Avskrivningar är en annan kostnadspost som är en fördelning av kostnader över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser, underhållsfond och ackumulerade vinster eller förluster.

NOTER

Ofta vill man ha mer information för vissa poster i resultat- och balansräkningen för att förklara vad siffrorna innebär. För detta finns noterna. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa resultat- och balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1984-02-13.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gårda 27:1 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 1985. Fastigheten består av 8 flerbostadshus. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 208 kvm och fördelas på 121 bostadsrätter med en sammanlagd yta om totalt 7 944 kvm samt lokaler om 2 264 kvm. Bostadsrätterna är fördelade på:

- 7 st 4 rum och kök, 93,5 - 94,5 m²
- 56 st 3 rum och kök, 64,5 - 72 m² och
- 58 st 2 rum och kök, 52 - 62 m²

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen, bland annat:

- Restaurang med kök
- Salong, musikrum, bibliotek och gästmatsal
- Fyra gästrum varav två med dusch och ett familjerum med pentry och sovalkov.
- Reception med aula och tidnings- och kaffeveranda
- Motionsrum med separata dusch och bastu
- Snickarverkstad
- Hobbyrum
- Garage med 30 bil-, 3 MC och ett antal cykel platser
- Separat cykelförråd

AKTIVITETER

Tornhuset är en bostadsrättsförening som erbjuder medlemmarna ett omfattande utbud av verksamheter för att främja, och stimulera gemenskapen. Detta innefattar bl.a. föredrag, konserter och filmvisningar. Föreningen har också en bridgeklubb tillika med ett teaterombud.

Fysiskt aktiva medlemmar har tillgång till ett gym med bastu och på samma våning finns också möjlighet till bordtennis- och biljardspel. Många medlemmar deltar också regelbundet i skötseln av den vackra trädgården.

Det finns också två hobbyrum, ett är för de som väver, stickar, syr eller målar akvareller, det andra rummet är en välutrustad snickarbod.

Året som gått har kännetecknats av en återgång till ordinarie verksamhet efter två år präglade av restriktioner efter corona pandemin.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lars Pettersson	Ordförande
Stig-Erik Söderholm	Styrelseledamot, vice ordförande
Rigmor Lundström	Styrelseledamot
Ing-Marie Swanberg	Styrelseledamot
Christina Hedén Danielsson	Styrelseledamot, sekreterare
Catarina Ståhlbåge Hellström	Styrelseledamot
Anders Karlsson	Suppleant
Rolf Petersen	Suppleant

VALBEREDNING

Lena Möller, Kerstin Kjellberg och Eva Bengtsson.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Jörgen Nilsson Auktoriserad revisor KPMG

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden (ett konstituerande, 11 ordinarie månads- och 1 extra sammanträden).

Varje ordinarie styrelsesammanträde har sammanfattats i en allmän information (Tornhusbulletinen) som delats ut till alla medlemmar i föreningen.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Senaste höjningen av årsavgiften skedde år 2005. Styrelsen tog under hösten beslut att höja årsavgiften med 8 % från den 1 januari 2023.

På grund av de kraftigt förhöjda priserna på livsmedel gjordes en justering av måltidsavgiften med 40 kronor per person och månad från den 1 augusti 2022. Under senhösten tog styrelsen beslut att ytterligare höja måltidsavgiften med 90 kr/person/månad från 1 mars 2023 framåt. Måltidsavgiften uppgår då till 1 480 kr/person/månad.

Föreningens ekonomi är stabil och likviditeten god. Underhålls- och förbättringsarbeten har under året skett enligt underhållsplan. Två större underhållsarbeten (uppgradering av värmesystem och takomläggning på bostadsdelen) tidigarelades och genomfördes till stor del under hösten 2022. Tidigare avsättningar till underhåll och förbättringar aktiverades och föreningen upptog ytterligare ett lån om 6 milj.kr för att genomföra dessa projekt. Avsättning till underhåll och förbättringar är satt till 1,7 miljoner kronor per år.

FASTIGHETSUPPGIFTER I ETT NÖTSKAL

- Nytt tak på bostadsdelen i föreningens hus.
- Förnyande av stuprännor, stuprör samt vandlrör på bostadsfastigheten.
- Uppgradering av värmesystemet med byte av alla termostater i huset samt nya injusteringsventiler i trapphusen.
- Uppgradering av passersystem för dörrar och garageport samt bildövervakning i fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 941 029	11 760 687	11 656 000	11 596 000
Resultat efter fin. poster	-8 506 457	-1 980 547	1 913 015	-270 104
Soliditet, %	27	35	38	36
Yttre fond	6 250 297	9 456 954	9 456 954	7 756 954
Taxeringsvärde	259 400 000	245 000 000	245 000 000	245 000 000
Bostadsyta, kvm	7 944	7 944	7 944	7 944
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 156	1 155	1 156	1 155
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 178	7 425	7 039	7 099
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,27	1,35	-
Belåningsgrad, %	73,02	65,93	46,67	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	20 519 000	-	-	20 519 000
Fond, yttre underhåll	9 456 954	-	-3 206 657	6 250 297
Balanserat resultat	5 483 288	-1 980 547	3 206 657	6 709 399
Årets resultat	-1 980 547	1 980 547	-8 506 457	-8 506 457
Eget kapital	33 478 696	0	-8 506 457	24 972 239

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 709 399
Årets resultat	-8 506 457
Totalt	-1 797 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 700 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 250 297
Balanseras i ny räkning	2 753 239
	-1 797 058

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		11 941 029	11 760 687
Rörelseintäkter		256 678	512 991
Summa rörelseintäkter		12 197 707	12 273 678
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-15 280 220	-9 427 447
Övriga externa kostnader	8	-3 109 091	-2 874 442
Personalkostnader	9	-1 023 987	-804 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-518 672	-507 163
Summa rörelsekostnader		-19 931 971	-13 613 928
RÖRELSERESULTAT		-7 734 264	-1 340 251
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-772 193	-640 296
Summa finansiella poster		-772 193	-640 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 506 457	-1 980 547
ÅRETS RESULTAT		-8 506 457	-1 980 547

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	88 974 207	89 457 204
Maskiner och inventarier	12	103 341	139 016
Summa materiella anläggningstillgångar		89 077 548	89 596 220
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 077 548	89 597 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 841	145 754
Övriga fordringar	14	101 400	201 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	298 548	326 323
Summa kortfristiga fordringar		423 789	673 612
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 222 653	5 367 351
Summa kassa och bank		4 222 653	5 367 351
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 646 442	6 040 963
SUMMA TILLGÅNGAR		93 723 990	95 638 583

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 519 000	20 519 000
Fond för yttre underhåll		6 250 297	9 456 954
Summa bundet eget kapital		26 769 297	29 975 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 709 399	5 483 288
Årets resultat		-8 506 457	-1 980 547
Summa fritt eget kapital		-1 797 058	3 502 742
SUMMA EGET KAPITAL		24 972 239	33 478 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	51 022 488	47 867 860
Summa långfristiga skulder		51 022 488	47 867 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 941 000	11 154 588
Leverantörsskulder		968 684	1 672 186
Skatteskulder		112 622	55 280
Övriga kortfristiga skulder		27 743	15 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 679 214	1 394 363
Summa kortfristiga skulder		17 729 263	14 292 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 723 990	95 638 583

h

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tornhuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

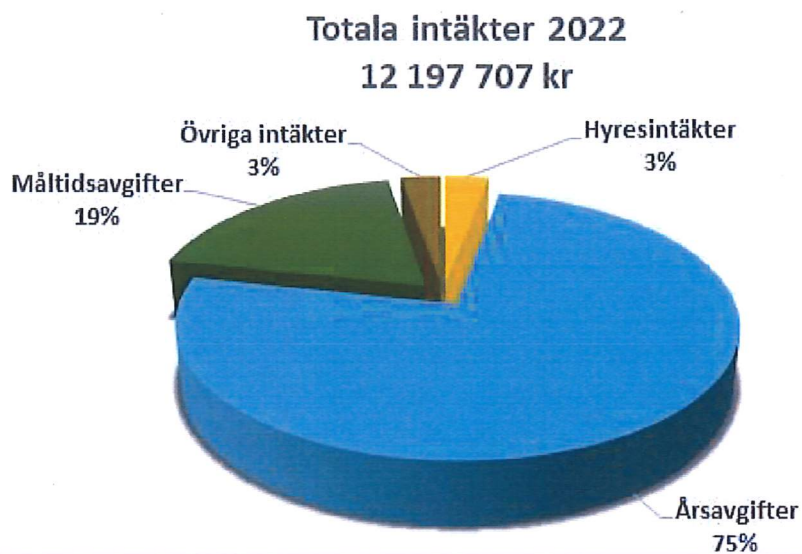
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

7

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	13 800	13 800
Hysesintäkter, p-platser	355 560	334 800
Årsavgifter, bostäder	9 182 412	9 176 457
Måltidsavgifter	2 308 840	2 212 560
Övriga intäkter	337 095	536 061
Summa	12 197 707	12 273 678



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	337 842	191 768
Fastighetsskötsel	21 234	38 899
Snöskottning	69 305	0
Städning	483 438	531 884
Trädgårdsarbete	45 879	6 550
Övrigt	39 629	39 241
Summa	997 327	808 342

7

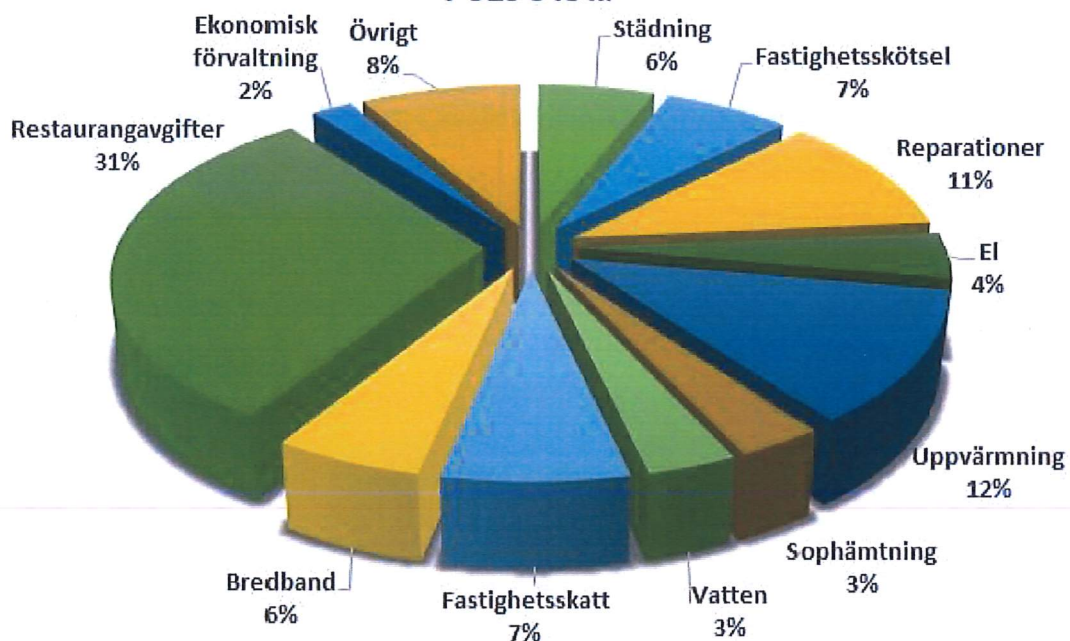
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	0	17 602
Bostäder VVS	5 608	0
Dörrar och lås/porttele	97 664	70 760
El	15 448	14 199
Fönster	21 604	0
Försäkringsärende/vattenskada	10 688	227 152
Garage och p-platser	966	0
Gård/markytor	14 139	22 929
Hissar	75 673	27 879
Källarutrymmen	335 324	0
Lokaler	0	10 066
Reparationer	0	97 326
Soprum/miljöanläggning	16 925	0
Trapphus/port/entr	0	3 103
Tvättstuga	4 439	0
VA	8 938	66 245
Ventilation	0	1 562
Värme	17 181	6 721
Övriga gemensamma utrymmen	245 699	6 664
Summa	870 296	572 207

NOT 5, UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder	0	285 027
Bostäder VVS	294 142	1 748 526
Dörrar och lås/porttele	688 945	0
El	0	29 181
Fönster	0	30 495
Gård/markytor	0	50 563
Tak	7 532 230	1 691 223
VA	0	876 820
Värme	1 920 603	0
Övriga gemensamma utrymmen	23 750	192 529
Övrigt plan. UH	0	72 688
Summa	10 459 669	4 977 052

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsel	335 551	320 992
Sophämtning	249 806	364 353
Uppvärmning	962 867	1 117 540
Vatten	263 224	245 391
Summa	1 811 448	2 048 276

Driftkostnader & externa kostnader 2022 (exkl underhåll)
7 929 643 kr



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

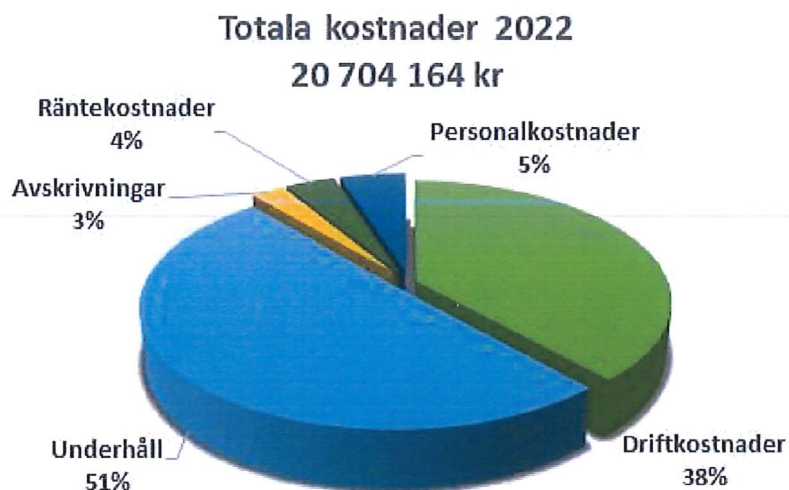
	2022	2021
Bredband	438 211	437 036
Fastighetsförsäkringar	155 471	147 995
Fastighetsskatt	547 799	436 539
Summa	1 141 481	1 021 570

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	113 233	133 164
Juridiska kostnader	28 050	0
Kameral förvaltning	167 308	179 809
Restaurangavgifter	2 435 241	0
Revisionsarvoden	39 000	31 875
Övriga förvaltningskostnader	326 259	2 529 593
Summa	3 109 091	2 874 442

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, tjänstemän	605 326	506 472
Sociala avgifter	178 215	113 997
Styrelsearvoden	200 000	142 800
Övriga personalkostnader	40 447	41 607
Summa	1 023 987	804 877

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Ränteintäkter	-885	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	771 472	640 093
Övriga räntekostnader	1 606	203
Summa	772 193	640 296



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	102 919 846	102 919 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 919 846	102 919 846
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 462 642	-12 972 319
Årets avskrivning	-482 997	-490 323
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 945 639	-13 462 642
Utgående restvärde enligt plan	88 974 207	89 457 204
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 210 000</i>	<i>6 210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 600 000	107 200 000
Taxeringsvärde mark	126 800 000	137 800 000
Summa	259 400 000	245 000 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	362 181	235 046
Inköp	0	127 135
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	362 181	362 181
Ingående ackumulerad avskrivning	-223 165	-206 325
Avskrivningar	-35 675	-16 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-258 840	-223 165
Utgående restvärde enligt plan	103 341	139 016
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	0	1 400
Summa	0	1 400

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 164	64 275
Övriga fordringar	91 236	137 260
Summa	101 400	201 535

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	71 127	81 557
Försäkringspremier	153 507	119 512
Förvaltning	46 605	44 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 309	80 302
Summa	298 548	326 323

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2027-06-01	3,57 %	11 095 628	11 114 152
Stadshypotek	2023-09-30	1,43 %	7 941 000	7 941 000
Stadshypotek	2024-06-30	0,91 %	3 680 000	3 680 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,93 %	4 106 860	4 106 860
Stadshypotek	2025-10-30	0,93 %	15 140 000	15 140 000
Stadshypotek	2026-04-30	1,07 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2023-09-30	3,51 %	6 000 000	0
Summa			64 963 488	58 982 012
Varav kortfristig del			13 941 000	11 114 152

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

↗

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	35 000	28 750
El	32 361	30 192
Förutbetalda avgifter/hyror	1 051 959	980 621
Löner	182 517	93 632
Sociala avgifter	26 614	10 436
Uppvärmning	160 562	177 329
Utgiftsräntor	101 346	32 521
Vatten	0	20 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 088 855	20 482
Summa	2 679 214	1 394 363

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	90 750 000	90 750 000
Summa	90 750 000	90 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen tog under hösten beslut att höja årsavgiften med 8% från 1 januari 2023. Föreningen beslutade också att höja avgiften för måltidsersättning till 1480 kr per person och månad från mars 2023 framåt.

Handwritten mark

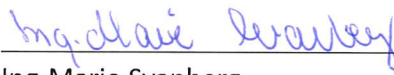
Underskrifter

GÖTEBORG, 2023 - 04 - 03

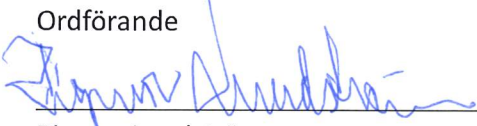
Ort och datum



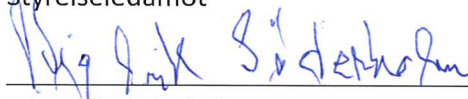
Lars Pettersson
Ordförande



Ing-Marie Svanberg
Styrelseledamot



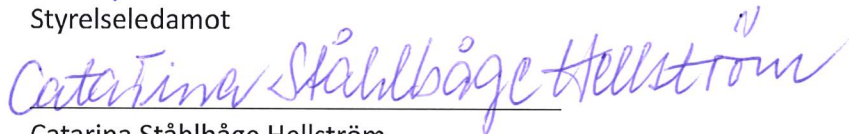
Rigmor Lundström
Styrelseledamot



Stig-Erik Söderholm
Styrelseledamot



Christina Hedén Danielsson
Styrelseledamot



Catarina Ståhlbåge Hellström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 11



Jörgen Nilsson
KPMG AB
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 2022.

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 2022 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.

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 upplyser, 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 försumelse 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 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.

Göteborg 2023-04-11

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor