

Årsredovisning 2021

BRF TORNHUSET

716408-8226



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORNHUSET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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.

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

Motionsrum

Snickarverstad

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 i 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.
Akwarellklubben 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.

Året som gått har, liksom förra året varit präglad av restriktioner. Många av de gemensamma inomhusaktiviteterna har varit inställda. I gengäld har det varit mycket aktiviteter i trädgården från tidig vår till sen höst.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Maria Simon Granberg	Ordförande
Lars Pettersson	Styrelseledamot
Rigmor Lundström	Styrelseledamot
Ing-Marie Swanberg	Styrelseledamot
Stig-Erik Söderholm	Styrelseledamot
Christina Danielsson Hedén	Suppleant
Catarina Ståhlbåge Hellström	Suppleant

VALBEREDNING

Lena Möller, Kerstin Kjellberg och Berith Malmberg.

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 2021-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Senaste höjningen av årsavgiften skedde år 2005.
Inga planerade framtida höjningar av årsavgifterna.

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.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Nytt tak på Tornhuset.
Relining av lodräta stammar i bostadsdelen.
Målning av grindar mot Åvägen.
Ny entreprenör i Restaurangen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 761	11 656	11 596	11 526
Resultat efter fin. poster	-1 981	1 913	-270	495
Soliditet, %	35	38	36	36
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 155	1 156	1 155	1 156
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 425	7 039	7 099	7 094

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	20 519 000	-	-	20 519 000
Fond, yttre underhåll	9 456 954	-	-	9 456 954
Balanserat resultat	3 570 273	1 913 015	-	5 483 288
Årets resultat	1 913 015	-1 913 015	-1 980 547	-1 980 547
Eget kapital	35 459 242	0	-1 980 547	33 478 696

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 483 288
Årets resultat	-1 980 547
Totalt	3 502 742

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 700 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 906 657
Balanseras i ny räkning	6 709 399
	3 502 742

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		11 760 835	11 655 925
Rörelseintäkter		512 843	315 153
Summa rörelseintäkter		12 273 678	11 971 078
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-9 427 447	-5 283 701
Övriga externa kostnader	8	-2 874 442	-2 934 449
Personalkostnader	9	-804 877	-670 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 163	-507 163
Summa rörelsekostnader		-13 613 928	-9 395 328
RÖRELSERESULTAT		-1 340 251	2 575 750
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-640 296	-662 734
Summa finansiella poster		-640 296	-662 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 980 547	1 913 015
ÅRETS RESULTAT		-1 980 547	1 913 015

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	89 457 204	89 947 527
Maskiner och inventarier	12	139 016	28 721
Summa materiella anläggningstillgångar		89 596 220	89 976 248

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **89 597 620** **89 977 648**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		145 754	18 526
Övriga fordringar	14	201 535	105 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	326 323	288 576
Summa kortfristiga fordringar		673 612	412 390

Kassa och bank

Kassa och bank		5 367 351	3 404 054
Summa kassa och bank		5 367 351	3 404 054

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **6 040 963** **3 816 444**

SUMMA TILLGÅNGAR **95 638 583** **93 794 092**



Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 519 000	20 519 000
Fond för yttre underhåll	9 456 954	9 456 954
Summa bundet eget kapital	29 975 954	29 975 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 483 288	3 570 273
Årets resultat	-1 980 547	1 913 015
Summa fritt eget kapital	3 502 742	5 483 288

SUMMA EGET KAPITAL **33 478 696** **35 459 242**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	58 982 012	41 982 012
Summa långfristiga skulder		58 982 012	41 982 012

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		40 436	13 933 125
Leverantörsskulder		1 672 186	897 348
Skatteskulder		55 280	129 430
Övriga kortfristiga skulder		15 611	1 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 394 363	1 391 751
Summa kortfristiga skulder		3 177 876	16 352 838

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **95 638 583** **93 794 092**



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system vilket innebär att uppställningsformen ändrats något. Även föregående års siffror har justerats för jämförbarhetens skull.

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:

Byggnader 200 år

Fastighetsförbättringar 15 år

Maskiner 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 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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



NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Gästlägenhet	22 770	17 630
Hysesintäkter, lokaler	13 800	12 750
Hysesintäkter, p-platser	334 800	288 000
Skadestånd	399 003	290 694
Årsavgifter, bostäder	9 176 457	9 183 397
Övriga hyresintäkter	2 212 560	2 156 560
Övriga intäkter	114 288	22 047
Summa	12 273 678	11 971 078

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	191 768	185 989
Fastighetsskötsel	38 899	430 411
Städning	531 884	568 817
Trädgårdsarbete	6 550	0
Övrigt	39 241	82 360
Summa	808 342	1 267 577



NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	17 602	0
Dörrar och lås/porttele	70 760	23 985
El	14 199	0
Fasad	0	29 725
Garage och p-platser	0	18 481
Gård/markytor	22 929	0
Hiss	27 879	18 965
Lokaler	10 066	36 065
Reparationer	97 326	10 535
Skador/klotter	0	8 333
Sophantering/återvinning	0	11 720
Trapphus	3 103	30 575
Tvättstuga	0	5 975
Uppvärmning	6 721	71 855
Vatten och avlopp	66 245	44 969
Vattenskada	227 152	137 598
Ventilation	1 562	85 408
Övernattn./gästlägenhet	0	2 929
Övriga gemensamma utrymmen	6 664	25 685
Summa	572 207	562 802

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Bostäder	285 027	0
Bostäder VVS	1 748 526	0
El	29 181	142 785
Fönster	30 495	0
Gård/markytor	50 563	0
Tak	1 691 223	71 500
VA	876 820	415 183
Övriga gemensamma utrymmen	192 529	102 892
Övrigt plan. UH	72 688	0
Summa	4 977 052	732 360

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	320 992	347 288
Sophämtning	364 353	206 985
Uppvärmning	1 117 540	812 808
Vatten	245 391	236 442
Summa	2 048 276	1 603 523

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	437 036	510 914
Fastighetsförsäkringar	147 995	127 116
Fastighetsskatt	436 539	432 909
Självrisker	0	46 500
Summa	1 021 570	1 117 439

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	133 164	156 428
Kameral förvaltning	179 809	175 842
Konsultkostnader	0	30 179
Revisionsarvoden	31 875	31 250
Övriga förvaltningskostnader	2 529 593	2 540 749
Summa	2 874 442	2 934 449

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	506 472	385 927
Sociala avgifter	113 997	106 682
Styrelsearvoden	142 800	141 900
Övriga personalkostnader	41 607	35 507
Summa	804 877	670 015

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	640 093	662 555
Övriga räntekostnader	203	179
Summa	640 296	662 734

7

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	102 919 846	102 919 846
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 919 846	102 919 846
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 972 319	-12 481 996
Årets avskrivning	-490 323	-490 323
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 462 642	-12 972 319
Utgående restvärde enligt plan	89 457 204	89 947 527
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 210 000</i>	<i>6 210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 200 000	107 200 000
Taxeringsvärde mark	137 800 000	137 800 000
Summa	245 000 000	245 000 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	235 046	235 046
Inköp	127 135	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	362 181	235 046
Ingående ackumulerad avskrivning	-206 325	-189 485
Avskrivningar	-16 840	-16 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-223 165	-206 325
Utgående restvärde enligt plan	139 016	28 721
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400



NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	64 275	105 288
Övriga fordringar	137 260	0
Summa	201 535	105 288

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	81 557	0
Förutbet försäkr premier	119 512	118 761
Förvaltning	44 952	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 302	169 815
Summa	326 323	288 576

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,30 %	11 114 000	11 114 000
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 %	4 107 000	4 107 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,93 %	15 140 000	15 140 000
Stadshypotek	2026-04-30	1,07 %	17 000 000	13 933 000
Summa			58 982 000	55 915 000
Varav kortfristig del			11 114 000	13 933 000

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 2022 omsätts vid förfall.



NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	961	3 930
Beräknat revisionsarvode	28 750	28 750
El	30 192	0
Förutbetalda avgifter/hyror	980 621	980 764
Löner	92 800	91 900
Sociala avgifter	9 475	9 383
Upplupna semesterlöner	832	6 340
Uppvärmning	177 329	0
Utgiftsräntor	32 521	66 058
Vatten	20 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 482	204 626
Summa	1 394 363	1 391 751

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	90 750 000	90 750 000
Summa	90 750 000	90 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhåll av värme och ventilation i bostadsdelen. Renovering av golv i källaren efter vattenskada. Byte av obsolet passersystem till ytterdörrar och garageport.



Underskrifter

GÖTEBORG, 2022 - 04 - 11

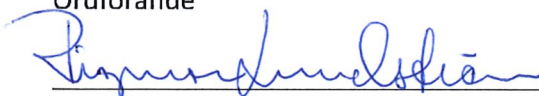
Ort och datum



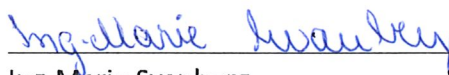
Maria Simon Granberg
Ordförande



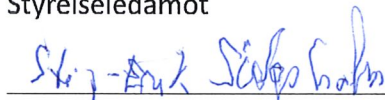
Lars Pettersson
Styrelseledamot



Rigmor Lundström
Styrelseledamot



Ing-Marie Svanberg
Styrelseledamot



Stig-Erik Söderholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 11



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 2021.

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 2021 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut 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 2021 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 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 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 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 den 11 april 2022

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

FULLMAKT

Jag är medlem i Brf _____

Med min namnteckning lämnar jag fullmakt till:

Namn: _____

☐

att för min räkning utöva den mig tillkommande rösträtten vid ordinarie

föreningsstämma den ____ / ____ - 2022

_____ den ____ / ____ - 2022

Namn

Lgh nr _____

Adress

OBS! Fullmakten måste dateras.



