



# ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Tornet i Trollhättan

Org nr 716447-8567

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Tornet i Trollhättan

Org nr 716447-8567

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01 – 2020-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit stadgar 17 september 2018.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 senast under år 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 är utförd senast år 2019. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2021. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2008.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter Fisken 7 är belägen på adresserna Österlånggatan 84 A-D, 86 A-B i Trollhättan. På fastigheten finns 2 st bostadshus i 2 och 5 st våningar med 2 st trappuppgångar.

Husen färdigställdes år 1993. Den totala bostadsytan uppgår till 2 013 kvm.

Föreningens 25 st bostäder fördelar sig enligt följande:

11 st 2 rum och kök, 8 st 3 rum och kök samt 6 st 4 rum och kök.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört några underhållsåtgärder. Putslagning på fasad och målning av sockel på Österlånggatan 84 och 86, delar till garageporten är utbytta samt klottersanering

Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 94 028 kr.

Föreningens ökade taxeringsvärde medförde att föreningen under året kunde återföra nedskrivningen på 3 106 600 kr som gjordes i samband med rekonstruktionen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast år 2019.

Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades år 2020.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte termostater. Byte av låscylindrar. Byte porttelefoner. Målning trapphus. OVK-besiktning.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

### **Ekonomi**

Föreningen har 2 st andelstal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital.

1 januari 2021 höjdes årsavgiften andelstal 1 senast med 4 % och andelstal 2 kapital sänktes med 3,6 %. Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal 1 är därefter 617 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 105 841kr.

Under året har extra amorteringar gjort med 250 000 kr.

Totalt under 2019 och 2021 har föreningen gjort extra amorteringar på 1 000 000 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 271 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 61 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 1 683 kr.

### **Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ, teknisk förvaltning samt jourservice.
- Planima avseende årlig uppdatering av underhållsplan.
- Göteborg Energi avseende leverans av rörlig el.
- Com Hem, Telenor och Trollhättans Energi avseende kabel-tv och internet.
- KIWA avseende hissbesiktningar och hisservice.
- Assa Abloy avseende inspektion och service garageport.
- One.com avseende mejl, hemsida och molnlagring.

### **Aktiviteter**

Den traditionsenlig vårstädning ställdes in pga Covid -19. Dock har ett antal ”personliga initiativ” utförts av flera medlemmar för att bibehålla god standard. *m*

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 36 st (föregående år 35 st) medlemmar varav 36 st innehar bostadsrätt.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 juni 2020 med 17 st röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen samt suppleanter**

Sven-Arne Andersson	ordförande
Tommy Eriksson	vice ordförande
Anette Andersson	sekreterare
Kenneth Tegel	ledamot
Berny Andersson	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Sven-Arne Andersson, Tommy Eriksson, Anette Andersson samt Kenneth Tegel, två i förening.

### **Vicevärd**

Föreningen har inte haft någon utsedd vicevärd.

### **Revisor**

Revisorer har varit Yashar Gusénow, ordinarie, med Bengt-Göran Ragnarsson som suppleant och Susanne Andersson, ordinarie, med Arthur Kozak, BoRevision AB som suppleant.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Marie Leijon, sammankallande, och Helen Wadh.

### **Studieorganisatör**

Brandskyddsansvarig har varit styrelsen.

### **Miljösamordnare**

Miljösamordnare har varit styrelsen.

### **Brandskyddsansvarig**

Brandskyddsansvarig har varit styrelsen. *M*

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 465	1 469	1 503	1 454	1 505
Resultat efter finansiella poster tkr	3 450	250	329	141	-387
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	66	59	55	54	53
Låneskuld tkr	8 106	8 611	9 623	9 872	10 239
Låneskuld kr/kvm	4 027	4 278	4 780	4 904	5 089
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	593	593	593	565	565
Fond för yttre underhåll tkr	4 125	3 898	3 618	3 173	3 613
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	149	139	135	94	127

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande:

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 200 005	4 642 902	231 748	3 898 055	239 337	249 995
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	249 995	-249 995
Reservering yttre fond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande yttre fond				-72 799	72 799	
Årets resultat						3 449 763
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 200 005</b>	<b>4 642 902</b>	<b>231 748</b>	<b>4 125 256</b>	<b>262 130</b>	<b>3 449 763</b>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	489 332
Årets resultat före fondförändring	3 449 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 799
Summa	<u>3 711 894</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	4 125 256
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extra avsättning till yttre fond	3 106 600
Att balansera i ny räkning	605 294

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	3 449 763
----------------	-----------

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-300 000
Disposition underhållsfond	72 799
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-227 201</u>

<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>3 222 562</b>
--------------------------------------	------------------

**Brf Tornet i Trollhättan**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	1 464 553	1 468 711
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 464 553</b>	<b>1 468 711</b>
Driftskostnader	Not 2	-614 157	-764 732
Underhållskostnader	Not 3	-72 799	0
Personalkostnader	Not 4	-36 752	-40 247
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	2 823 600	-283 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>2 099 892</b>	<b>-1 087 979</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 564 445</b>	<b>380 732</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 293	4 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-116 975	-135 323
Summa finansiella poster		-114 682	-130 738
<b>Årets resultat</b>		<b>3 449 763</b>	<b>249 995</b>

M



**Brf Tornet i Trollhättan****Balansräkning** **2020-12-31**    **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	22 771 200	19 947 600
	22 771 200	19 947 600

Summa anläggningstillgångar

<b>22 771 200</b>	<b>19 947 600</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	809 000	428 338
	30 040	43 740
	839 040	472 078

*Kassa och bank*

608 851	856 863
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<b>1 447 891</b>	<b>1 328 941</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>24 219 091</b>	<b>21 276 541</b>
-------------------	-------------------

m

## Brf Tornet i Trollhättan

Balansräkning 2020-12-31    2019-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

8 074 655

8 074 655

Fond för yttre underhåll

4 125 256

3 898 055

12 199 91111 972 710*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

262 130

239 337

Årets resultat

3 449 763

249 995

3 711 894489 331

Summa eget kapital

**15 911 804****12 462 041****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

7 850 345

8 355 841

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

255 496

255 496

Leverantörsskulder

4 403

14 335

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

197 043

188 828

456 942458 659

Summa skulder

**8 307 287****8 814 500****Summa Eget kapital och skulder****24 219 091****21 276 541**

M

## **Brf Tornet i Trollhättan**

### **NOTER**

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Byggnader**

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år.

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *M*

## Brf Tornet i Trollhättan

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 463 088	1 464 240
Övriga intäkter	1 465	4 471
	<b>1 464 553</b>	<b>1 468 711</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel mm	128 122	129 380
Tv/datakostnader	17 272	16 862
Reparationer	21 229	119 735
El	37 147	42 158
Uppvärmning	175 766	203 523
Vatten	67 550	62 386
Sophämtning	28 297	30 090
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 725	34 425
Försäkringar	20 178	18 839
Förvaltningsarvoden	65 624	63 752
Övriga driftskostnader	15 985	37 065
Övriga kostnader	1 261	6 516
	<b>614 157</b>	<b>764 732</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Periodiskt underhåll	72 799	0
	<b>72 799</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	4 752	8 247
	<b>36 752</b>	<b>40 247</b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	283 000	283 000
Årets nedskrivning/återföring	-3 106 600	0
	<b>-2 823 600</b>	<b>283 000</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	304	197
Övriga ränteintäkter	1 989	4 389
	<b>2 293</b>	<b>4 585</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	116 975	135 323
	<b>116 975</b>	<b>135 323</b>

M

## Brf Tornet i Trollhättan

Noter			2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)			
Byggnaderna är helt avskrivna år			2079	
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1993	
	<b>Anskaffnings- värde</b>	<b>Ack. av- och nedskrivningar</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings- tid</b>
Ursprunglig byggnad	24 972 700	-4 918 500	-283 000	1993-2079
Mark	3 000 000			
	<u>27 972 700</u>	<u>-4 918 500</u>	<u>-283 000</u>	
				<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>
				19 771 200
				<u>3 000 000</u>
				<u>22 771 200</u>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Anskaffningsvärde byggnader			24 972 700	24 972 700
Anskaffningsvärde mark			3 000 000	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>27 972 700</u>	<u>27 972 700</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar			-4 918 500	-4 635 500
Årets avskrivningar			-283 000	-283 000
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-5 201 500</u>	<u>-4 918 500</u>
<b>Akkumulerade nedskrivningar enligt plan</b>				
Ingående ackumulerade nedskrivningar			-3 106 600	-3 106 600
Årets nedskrivning			3 106 600	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar			<u>0</u>	<u>-3 106 600</u>
<b>Bokfört värde</b>			<b>22 771 200</b>	<b>19 947 600</b>
Taxeringsvärde för Fisken 7.				
Byggnad - bostäder			19 400 000	19 400 000
			<u>19 400 000</u>	<u>19 400 000</u>
Mark - bostäder			7 400 000	7 400 000
			<u>7 400 000</u>	<u>7 400 000</u>
Taxeringsvärde totalt			26 800 000	26 800 000
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckning			24 936 600	24 936 600
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>				
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland			806 699	424 737
Skattefordringar			95	1 395
Skattekonto			2 206	2 206
			<u>809 000</u>	<u>428 338</u>

M

## Brf Tornet i Trollhättan

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10722764	1,21%	2024-05-10	2 190 907	77 552
Stadshypotek AB	410825	1,37%	2022-03-30	1 912 023	79 000
Stadshypotek AB	471357	1,50%	2022-12-30	2 191 613	24 104
Stadshypotek AB	491846	1,41%	2023-03-30	1 811 298	74 840
				8 105 841	255 496
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 850 345</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				6 828 361	
<b>Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Nästa års amorteringar				255 496	255 496
				<b>255 496</b>	<b>255 496</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				11 358	12 839
Förutbetalda hyror och avgifter				126 035	113 608
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				59 650	62 381
				<b>197 043</b>	<b>188 828</b>

Trollhättan 12/4 2021

Sven-Arne Andersson

Tommy Eriksson

Anette Andersson

Kenneth Tegel

Berny Andersson

Vår revisionsberättelse har 25/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisningYashar Gusénow  
Av föreningen vald revisorSusanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornet i Trollhättan, org.nr. 716447-8567

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet i Trollhättan för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 iverkliga verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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. 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornet i Trollhättan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

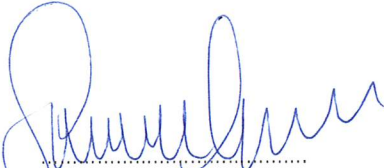
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 25, 4 2021

  
.....  
Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Yashar Gusénov  
Av föreningen vald revisor