
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås
Org. nr: 764500–0709



Brf Tuvskivlingen
1944 - 2019 | SJÖBO BORÅS 2&3

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-09. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är i nivå med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 125% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 66 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 239 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuvskivlingen 6 i Borås kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Tomteplatsen 8B och Huldregatan 17A i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	24	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	Förråd
Antal p-platser	18	

Total tomtarea	3 008 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 524 m ²
Total bostadsarea	1 524 m ²
Årets taxeringsvärde	16 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 023 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

I underhållsplanen som uppdaterades i mars 2020 uppgår underhållskostnaden för de närmaste 30 åren totalt till 10 250 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 342 tkr (224 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (98 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittliga kostnaden eftersom den äldre planen visade på en lägre underhållskostnad. ↓

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad samt stambyte i badrum	1990	
Takbyte	1993 - 1994	
Omdränering	1995 - 1996	
Ventilation	1997	
Omdragning el	2000 - 2003	
Stambyte kök	2003	
Byte lägenhetsdörrar	2004 - 2005	
Balkongombyggnad	2006 - 2007	
Fönstermålning	2007	
Parkeringsplatser med elstolpar	2009 - 2010	
Renovering tvättstuga	2014	
Diverse målningsarbeten	2016	
Låssystem	2018	
Markytor	2018	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Löveråsen	Ordförande	2021
Kirsti Gustafsson	Sekreterare	2020
Wolfgang Krahmer	Ledamot	2020
Mikael Lager	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anton Mian	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Winther	Godkänd revisor

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rickard Joelid	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Ljungmyst	
Aulikki Kaikkonen	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% from 2020-07-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

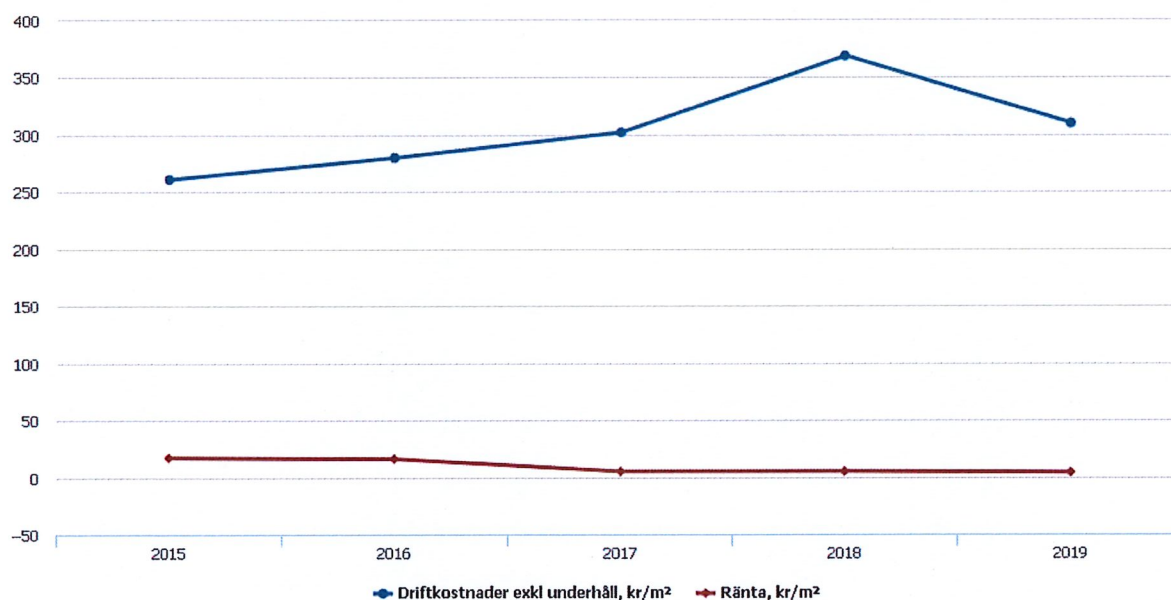
Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 5 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5.) *d*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	907	886	884	889	0
Resultat efter finansiella poster	174	180	140	-12	237
Soliditet %	70	67	62	59	58
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	576	562	562	562	562
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	310	337	302	280	261
Ränta, kr/m ²	4	5	5	16	17
Lån, kr/m ²	335	361	387	407	430



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 900	0	1 317 470	558 888	-583 966	179 754
Disposition enl. årsstämmobeslut					179 754	-179 754
Reservering underhållsfond				150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden			-34 220		34 220	
Årets resultat						173 680
Vid årets slut	28 900	0	1 283 250	708 888	-519 992	173 680

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-369 992
Årets resultat	173 680
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Summa	-346 312

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 346 312

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	907 044	886 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 722	11 863
Summa rörelseintäkter		925 766	898 331
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-472 919	-622 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 894	-117 795
Personalkostnader	Not 6	-37 898	-35 503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-65 725	64 604
Summa rörelsekostnader		-745 436	-711 473
Rörelseresultat		180 330	186 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 674	-7 104
Summa finansiella poster		-6 650	-7 104
Resultat efter finansiella poster		173 680	179 754
Årets resultat		173 680	179 754

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 867 621	1 926 721
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	19 876	26 501
Summa materiella anläggningstillgångar		1 887 497	1 953 222
Summa anläggningstillgångar		1 887 497	1 953 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	280
Övriga fordringar	Not 10	34 486	35 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 677	29 083
Summa kortfristiga fordringar		84 163	64 809
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	413 112	220 933
Summa kassa och bank		413 112	220 933
Summa omsättningstillgångar		497 275	285 742
Summa tillgångar		2 384 772	2 238 964

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 900	28 900
Uppskrivningsfond	1 283 250	1 317 470
Fond för yttre underhåll	708 888	558 888
Summa bundet eget kapital	2 021 038	1 905 258
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-519 992	-583 966
Årets resultat	173 680	179 754
Summa fritt eget kapital	-346 312	-404 212
Summa eget kapital	1 674 726	1 501 046
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	470 000
Summa långfristiga skulder		510 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	40 000
Leverantörsskulder		29 720
Övriga skulder	Not 14	7 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	162 831
Summa kortfristiga skulder		240 046
Summa eget kapital och skulder	2 384 772	2 238 964

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprinciper	Antal år
Uppskrivning byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	878 544	857 088
Hyror, lokaler	5 970	7 010
Hyror, p-platser	23 140	23 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-210	-500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-830
Summa nettoomsättning	907 044	886 468

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	5 086	2 276
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	13 279	9 587
Summa övriga rörelseintäkter	18 722	11 863

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-108 750
Reparationer	-13 374	-59 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 048	-32 089
Försäkringspremier	-22 430	-21 346
Kabel- och digital-TV	-54 418	-54 010
Drift och förbrukning, övrigt	-12 125	0
Förbrukningsinventarier	-4 890	-7 740
Vatten	-79 976	-75 064
Fastighetsel	-27 467	-24 566
Uppvärmning	-181 831	-197 165
Sophantering och återvinning	-39 147	-33 412
Förvaltningsarvode drift	-4 212	-8 682
Summa driftkostnader	-472 919	-622 779

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 577	-92 903
Arvode, yrkesrevisorer	-17 542	-11 930
Övriga förvaltningskostnader	-11 994	-8 243
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 116	-2 503
Representation	0	-500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 896	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 480	0
Bankkostnader	-2 018	-1 716
Övriga externa kostnader	-5 838	0
Summa övriga externa kostnader	-168 894	-117 795

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-21 450	-21 000
Sammanträdesarvoden	-5 200	-9 230
Övriga personalkostnader	-10 000	0
Sociala kostnader	-1 248	-5 273
Summa personalkostnader	-37 898	-35 503

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-34 220	99 109
Avskrivning Markanläggningar	-24 880	-27 880
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 625	-6 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-65 725	64 604

Förra året upptäcktes att det tidigare år har gjorts avskrivningar på markens anskaffningsvärde. Avskrivningen har redovisats som avskrivning på byggnader varvid restvärdet på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde blivit negativt. Enligt BFNAR 2016:10 får avskrivning på mark inte göras. Den felaktiga avskrivningen har föregående år återlagts, varvid det årets avskrivning på byggnader blev ett positivt värde. Återlagda avskrivningar uppgick till 133 329 kr.

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	389 631	389 631
Mark	133 329	133 329
Tillkommande utgifter	659 064	659 064
Markanläggning	606 992	213 492
	1 789 016	1 395 516
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	393 500
	0	393 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 789 016	1 789 016
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-389 631	-522 960
Tillkommande utgifter	-659 064	-659 064
Markanläggningar	-131 070	-91 050
	-1 179 765	-1 273 074
Årets avskrivningar		
Återläggning av för höga avskrivningar byggnader/mark		133 329
Årets avskrivning markanläggningar	-24 880	-27 880
	-24 880	105 449
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 204 645	-1 167 625
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	1 317 470	1 351 690
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-34 220	-34 220
	1 283 250	1 317 470
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 867 621	1 926 721
Varav		
Byggnader inkl. uppskrivning	1 283 250	1 317 470
Mark	133 329	133 329
Markanläggningar	451 042	475 922
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	16 400 000	12 023 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 200 000</i>	<i>8 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>3 423 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	33 126	33 126
	33 126	33 126
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 126	33 126
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 625	-6 625
	-6 625	-6 625
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 250	-6 625
	-13 250	-6 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 875	26 501
Varav		
Inventarier och verktyg	19 875	26 501

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	29 091	30 051
Skattekonto	5 395	5 395
Summa övriga fordringar	34 486	35 446

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 432	10 999
Förutbetalda driftkostnader	0	4 480
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 526	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 720	13 604
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 677	29 083

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	413 112	220 933
Summa kassa och bank	413 112	220 933

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	510 000	550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	-40 000
Långfristig skuld vid årets slut	480 000	510 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-01-30	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-12-30	350 000,00	-310 000,00	40 000,00	0
STADSHYPOTEK	1,18%	2024-12-30	0,00	310 000,00	0,00	310 000,00
Summa			550 000,00	0,00	40 000,00	510 000,00

*Senast kända räntesatser

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång (2020-01-30) bundit om lånet hos Stadshypotek från en ränta på 1,25 % till en ränta om 0,98 %. Lånet är nu bundet till 2022-01-30.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 310 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 495	30 468
Övriga skulder	0	3 176
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Summa övriga skulder	7 495	33 824

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 500	7 665
Upplupna räntekostnader	208	937
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 302
Upplupna elkostnader	5 459	4 648
Upplupna vattenavgifter	6 834	6 183
Upplupna värmekostnader	21 661	23 432
Upplupna kostnader för renhållning	2 820	2 779
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	26 000	25 550
Beräknat förvaltningsarvode	4 669	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	75 680	27 754
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 831	118 250

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	1 700 000	1 700 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen tagit beslut om att dra in bergvärme, göra fler p-platser samt lägga solpaneler på föreningens tak. Beslutet togs på en föreningsstämma 2020-03-23.

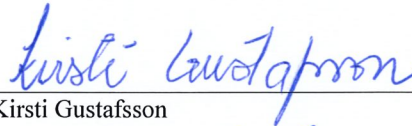


Styrelsens underskrifter

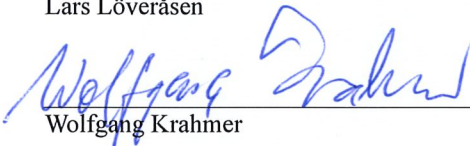
Borås 2020 - 04-01



Lars Löveråsen



Kirsti Gustafsson



Wolfgang Kraemer



Mikael Lager

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-07.



Anders Winther
Godkänd revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Brf Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås

Org.nr 764500-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tuvskivlingen nr 2 och 3 i Borås för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 7 april 2020



Anders Winther
Godkänd revisor