

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Tornhuset
Org nr 716408-8226

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Tornhuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-13 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 1998-11-11 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gårda 27:1 Göteborgs kommun vilken förvärvades år 1985. Fastigheten består av 8 flerbostadshus med nybyggnadsår 1986 och värdeår 1986. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 208 kvm och fördelas på 121 bostäder med en sammanlagd yta om 7 944 kronor samt lokaler om 2 264 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheter är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok
58	56	7

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnader	96 600 000 kr
Anskaffningsvärde mark	6 210 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	107 200 000 kr
Taxeringsvärde mark	137 800 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	219 000 000 kr
Lokaler	26 000 000 kr



I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen, bland annat:

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

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Maria Simon Granberg	Ordförande
Rigmor Lundström	Ledamot
Ingela Koch	Ledamot
Ingrid Gärdhagen	Ledamot
Lotta Leman	Ledamot
Anders Nyquist	Ledamot
Stig-Erik Söderholm	Suppleant
Lars Pettersson	Suppleant

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

Valberedning

Lena Möller	Ordförande
Kerstin Kjellberg	
Berith Malmberg	

Revisorer

Ordinarie	Auktoriserad	KPMG
Suppleant	Auktoriserad	KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Extrastämma hölls 2019-10-03 med anledning av en skrivelse undertecknad av 25 medlemmar som menade att styrelsen åsidosatt beslut av tidigare föreningsstämma. Extrastämman gav styrelsen fortsatt förtroende.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fogning och reparation av fasaden på Tornhuset
Markarbeten innergården: omläggning av gångvägar, ny asfaltering, justering av muren mot Ävägen, ny häck mot Ävägen.
Avslutande åtgärder för installation av fiber med kabeldragning för TV i lägenheter.
Förstärkning av alla yttre dörrar med brytskydd i metall.
Renovering av 3 kylrum och ett frysrum med plåtbläggning på väggar samt installation av nya hyllor i plåt.
Reparation av fogar i kakelväggar i kök och diskrum i restaurangen.
Ramp i plåt vid automaddörr mot trädgården vid Fabriksgatan 33.
Byte av trasig avloppsstam i Tornhuset; i kök och utanför gästrummen.
Spolning av alla stammar i lägenhetsdelen.
Filmning av avloppsstammar i Tornhuset.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	140
Antal tillkommande medlemmar	6
Antal avgående medlemmar	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	141

Under året har 6 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Senaste höjningen av årsavgifter skedde år 2005.

Inga planerade framtida höjningar av årsavgifterna.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 377 kronor per lägenhet.
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.



Kommentarer

Föreningens ekonomi är stabil och likviditeten är god. Underhålls- och förbättringsarbeten har skett enligt underhållsplan. Avsättning till underhåll och förbättringar är satt till 1,7 miljoner per år. Inga nya lån har tagits under året. Amorteringar under året har uppgått till 1 160 000 kronor.

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 aktiviteter inom olika verksamheter, bl.a:
Trädgårdsgruppen ansvarar för skötsel och normalt underhåll av trädgården.
Konstrådet ansvarar för att konsten i gemensamma utrymme 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 två gånger i veckan.
Bokklubben träffas regelbundet.
Akvarellgruppen anordnar utställning av sina alster varje vår.
Snickarverkstan är öppen för alla, liksom vävstugan.
Varje tisdag är det ledarledd gymnastik i gymnastiksalen, och på onsdagarna Qi gong.
Bordtennisspelarna träffas tre gånger i veckan.
På fredagskvällar är det biljard.
Under sommarhalvåret spelas boule i trädgården.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 596	11 526	11 496	11 430
Resultat efter finansiella poster	-270	495	2 045	-719
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 156	1 156	1 156	1 156
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 978	7 094	7 396	7 547
Elkostnader/kvm totalyta	30	29	28	30
Vattenkostnader/kvm totalyta	22	20	21	20
Värmekostnader/kvm totalyta	69	111	88	95
Soliditet (%)	36,2	36,0	35,3	33,5



Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets början	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets slut
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 519 000			20 519 000
Fond för yttre underhåll	6 056 954	1 700 000		7 756 954
Summa bundet eget kapital	26 575 954	1 700 000		28 275 954
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 745 728	-1 700 000	494 649	5 540 377
Årets resultat	494 649	-270 104	-494 649	-270 104
Summa fritt eget kapital	7 240 377	-1 970 104	0	5 270 273
Summa eget kapital	33 816 331	-270 104	0	33 546 227

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	6 056 954	4 356 954
Årets avsättning enligt stadgar	1 700 000	1 700 000
Summa vid årets slut	7 756 954	6 056 954

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	7 240 377
Årets resultat före förändring av yttre fond	-270 104
Årets avsättning till yttre fond	-1 700 000
Summa	5 270 273

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	5 270 273
Summa	5 270 273

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 595 672	11 526 412
Övriga rörelseintäkter		10 571	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 606 243	11 526 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 533 830	-6 766 891
Underhållskostnader	4	-1 902 795	-1 851 449
Övriga externa kostnader	5	-458 622	-410 359
Personalkostnader	6	-761 408	-722 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-507 163	-505 526
Summa rörelsekostnader		-11 163 818	-10 256 996
Rörelseresultat		442 425	1 269 416
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 529	-774 767
Summa finansiella poster		-712 529	-774 767
Resultat efter finansiella poster		-270 104	494 649
Resultat före skatt		-270 104	494 649
Årets resultat		-270 104	494 649



Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	90 357 296	90 840 296
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	45 561	62 401
Inventarier, verktyg och installationer	10	80 554	87 877

Summa materiella anläggningstillgångar 90 483 411 90 990 574

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 400	1 400
--	----	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar 1 400 1 400

Summa anläggningstillgångar 90 484 811 90 991 974

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 163	0
Övriga fordringar	12	87 358	85 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	386 754	298 803

Summa kortfristiga fordringar 475 275 384 083

Kassa och bank

Kassa och bank	14	1 670 287	2 516 743
----------------	----	-----------	-----------

Summa kassa och bank 1 670 287 2 516 743

Summa omsättningstillgångar 2 145 562 2 900 826

Summa tillgångar 92 630 373 93 892 800

7

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 519 000

20 519 000

Fond för yttre underhåll

7 756 954

6 056 954

Summa bundet eget kapital

28 275 954

26 575 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 540 377

6 745 728

Årets resultat

-270 104

494 649

Summa fritt eget kapital

5 270 273

7 240 377

Summa eget kapital

33 546 227

33 816 331

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

15

55 435 137

56 355 137

Summa långfristiga skulder

55 435 137

56 355 137

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

960 000

1 200 000

Leverantörsskulder

1 145 492

1 042 138

Skatteskulder

79 991

22 816

Övriga skulder

16

41 366

19 405

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 422 160

1 436 973

Summa kortfristiga skulder

3 649 009

3 721 332

Summa eget kapital och skulder

92 630 373

93 892 800

n

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-270 104	494 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	507 163	505 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	237 059	1 000 175
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 163	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-90 028	63 578
Förändring av leverantörsskulder	103 354	243 545
Förändring av kortfristiga skulder	-175 676	74 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 546	1 381 669
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-21 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-21 825
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 160 000	-1 200 000
Förändring av kortfritig skuld till kreditinstitut	240 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-920 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-846 454	159 844
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 516 741	2 356 899
Likvida medel vid årets slut	1 670 287	2 516 743

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Installationer	15 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	9 175 585	9 182 214
Övernattningsslägenhet	88 139	60 000
Hysesintäkter garage/p-platser	252 700	252 000
Hysesintäkter övriga	12 000	10 800
Övriga ersättningar matkuponger	2 054 680	2 021 200
Övriga intäkter	12 568	198
Summa	11 595 672	11 526 412

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetskötsel	1 583 322	1 637 900
Reparationer	1 028 792	382 677
EI	307 382	296 093
Uppvärmning	702 559	1 132 073
Vatten	227 261	207 373
Sophämtning	241 261	192 698
Fastighetsförsäkringar	112 669	107 443
Kabel-TV	38 050	152 176
Bredband	414 001	10 830
Övriga driftskostnader	2 878 533	2 647 628
Summa	7 533 830	6 766 891

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll invändigt	38 225	1 784 288
Underhåll maskiner/installationer	54 156	3 536
Underhåll utvändigt	1 810 414	63 625
Summa	1 902 795	1 851 449

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	426 617	363 777
Konsultkostnader	0	14 300
Bankkostnader	5 008	6 409
Juridiska åtgärder	17 807	18 113
Övriga externa kostnader	9 190	7 760
Summa	458 622	410 359

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Totalt	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	467 660	434 640
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	150 520	146 578
Särskild löneskatt	8 311	8 113
Pensionskostnader	34 260	33 440
Skattefria bilersättningar	657	
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	761 408	722 771



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader och ombyggnader	490 323	490 320
Maskiner och inventarier	16 840	15 206
Summa	507 163	505 526

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 810 000	102 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 810 000	102 810 000
Ingående avskrivningar	-11 969 704	-11 486 704
Årets avskrivningar	-483 000	-483 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 452 704	-11 969 704
Utgående redovisat värde	90 357 296	90 840 296
Bokfört värde mark	6 210 000	6 210 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 200	62 375
Inköp		21 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 200	84 200
Ingående avskrivningar	-21 799	-6 596
Årets avskrivningar	-16 840	-15 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 639	-21 799
Utgående redovisat värde	45 561	62 401

7

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 692	260 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 692	260 692
Ingående avskrivningar	-172 815	-165 492
Årets avskrivningar	-7 323	-7 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 138	-172 815
Utgående redovisat värde	80 554	87 877

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 400	1 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 400	1 400
Utgående redovisat värde	1 400	1 400

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	85 280	85 280
Övriga fordringar	2 078	0
Summa	87 358	85 280

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	203 156	48 791
Förutbetalda försäkringspremier	117 250	101 397
Förutbetalda serviceavtal	66 348	110
Förutbetald kabel-TV	0	40 851
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	107 654
Summa	386 754	298 803

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	1 590 210	2 473 620
Kassa	80 077	43 123
Summa	1 670 287	2 516 743

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,61	2020-06-30	4 160 000	5 120 000
Handelsbanken	0,92	2020-02-06	15 140 000	15 140 000
Handelsbanken	0,92	2020-01-30	4 106 860	4 306 860
Handelsbanken	1,04	2021-04-30	13 933 125	13 933 125
Handelsbanken	1,43	2023-09-30	7 941 000	7 941 000
Handelsbanken	1,30	2022-09-30	11 114 152	11 114 152
Avgår nästa års amortering			-960 000	-1 200 000
Summa			55 435 137	56 355 137
Kortfristig del av långfristig skuld			960 000	1 200 000

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt	20 047	8 873
Arbetsgivaravgift	21 319	10 532
Summa	41 366	19 405

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	899 906	886 994
Löner och sociala avgifter	219 378	213 442
Upplupna driftkostnader	0	2 250
Upplupen kostnad el	33 180	28 541
Upplupen kostnad värme	125 685	140 349
Upplupen kostnad vatten	18 894	14 461
Upplupen kostnad sophämtning	23 200	19 492
Upplupen kostnad städning	0	26 485
Upplupen kostnad reparationer	0	1 911
Upplupet arvode för revision	28 750	28 750
Upplupna räntekostnader	72 128	67 379
Övriga upplupna kostnader	1 039	6 919
Summa	1 422 160	1 436 973

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 kommer det att ske byte respektive re-lining av stammar i Tornhuset i enlighet med resultatet från filmningen av densamma som gjordes hösten 2019.

Taket på Tornhuset (undantaget taket på kampanilen) kommer att bytas till ett målat plåttak efter det att godkänt bygglov erhållits.

n

Not 19 Ställda säkerheter

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	90 750 000	90 750 000
Summa ställda säkerheter	90 750 000	90 750 000

Göteborg den 2020-04-07



Maria Simon Granberg
Ordförande



Ingela Koch
Ledamot



Ann-Charlotte Leman
Ledamot



Rigmor Lundström
Ledamot



Ingrid Gärdhagen
Ledamot



Stig-Erik Söderholm, (Anders Nyquist)
Ersättande suppleant för ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/4 2020

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 23/4 2020

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor