

# Årsredovisning

för

## Brf Tornseglaren

769632-9445

Räkenskapsåret

2020



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen  
[styrelsen@brf-tornseglaren.se](mailto:styrelsen@brf-tornseglaren.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Tornseglaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2017-06-26 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-09-28.

Styrelsens säte: Hallands län, Kungsbacka kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Kungsbacka Kyvik 26:61, Kungsbacka kommun. Föreningens gatuadresser är Seglarängsvägen 25-35, 429 32 Kungsbacka.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte registrerad för moms.


##### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Peter Lourcing	Ordförande	2021
Filip Schützer	Ledamot	2021
Lovisa Andersson	Ledamot	2021
Jessica Jegermalm	Ledamot	2021
David Matic	Ledamot	2021
Lars Johansson	Suppleant	2021
Mathilda Klavmark	Suppleant	avflyttad

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden. Där flera av dem ägt rum digitalt pga rådande Corona-pandemi. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### Revisor

Vald av stämman 2020-05-27 Magnus Emilsson BoRevision (Revisor) samt Susanne Andersson, BoRevision (revisorssuppleant) 

### Valberedning

Föreningsstämman 2020-05-27 beslutade att ej välja någon valberedning.

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Primär har svarat för den tekniska förvaltningen samt trädgårdsskötsel fram till och med 2020-08-31. Därefter avslutades avtalet med Primär och Kungariket blev den nya fastighetsförvaltaren som ansvarar för både teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel.

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Kyvik 26:61 med en tomtareal om 4196 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av sex byggnader med totalt 30 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 736 kvm.

### Lägenhetsfördelning

18 stycken 3 rum och kök  
12 stycken 4 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. 14 medlemmar var närvarande fysiskt och 4 medlemmar genom poströst. Totalt var 16 lägenheter var representerade.

#### Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen haft garantibesiktning (2 års besiktning) av alla lägenheter och fastigheter. Dessutom har föreningen bytt fastighetsförvaltare från Primär till Kungariket och detta med ett mycket positivt utfall. Föreningen har även upprättat en underhållsplan med hjälp av Huskonsulterna i Göteborg AB.

#### Underhåll och underhållsplan

Föreningen har nu upprättat en underhållsplan. Detta gjordes 2020-11-18 av Hans Bredemark på Huskonsulterna i Göteborg AB.

#### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Tvåårsbesiktning Corona-pandemin	2020	Garantibesiktning. Löper in under 2021 med åtgärder pga

#### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Målning av fasader	2027	Kostnad beräknad till 2 500 000 kr. Detaljerna finns i underhållsplanen. 

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 36 (30) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 10 (6) st överlåtelser varav 2 st arv/gåva.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade från 2020. Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2021 oförändrade. Direkt relaterat till de kostnadsbesparingar som har kunnat genomföras under innevarande år. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el. pl

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgift kr/kvm	654	654	163
Nettoomsättning	2 058	2 055	521
Årets resultat	-1299	-1267	-247
Totalt eget kapital	131 858	133 127	134 393
Balansomslutning	158 811	160 302	161 817
Soliditet	83%	83%	83%
Bokfört värde, byggnader och mark	157 629	159 467	161 306
Taxeringsv., byggnader och mark	51 800	51 800	51 800
Taxeringsvärde, byggnader	42 000	42 000	42 000
Låneskuld	26 525	26 825	27 125
Amortering under året	300	300	-
Låneskuld kr/kvm	9 695	9 804	9 914
Belåningsgrad	51%	52%	52%
Likvida medel	919	776	367
Likviditet	156%	128%	171%
Kassaflöde	594	571	248
Kassaflöde, kr/kvm	217	209	91
Avsättning yttre fond, kr/kvm	62	40	0

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristig skuld)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll =

(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

*W*

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 120 000	11 520 000	109 440	-356 026	-1 266 795	133 126 619
Inbetalt under året				-1 266 795	1 266 795	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			168 708	-168 708		0
Ianspråktagande från fond			-54 056	54 056		0
Årets resultat					-1 274 076	-1 298 631
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>123 120 000</b>	<b>11 520 000</b>	<b>224 092</b>	<b>-1 737 473</b>	<b>-1 274 076</b>	<b>131 827 988</b>

Av medlemsinsatser utgör 123 120 000 kronor insatser och 11 520 000 kronor upplåtelseavgifter. Insatskapitalet 134 749 440 kronor överensstämmer med ekonomisk plan för de 30 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-1 622 821
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-168 708
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	54 056
årets förlust	-1 298 631
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-3 036 104</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-3 036 104
<b>Summa</b>	<b>-3 036 104</b>

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

*pk*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 057 897	2 055 093
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 057 897</b>	<b>2 055 093</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 093 040	-1 056 667
Övriga externa kostnader	4	-15 180	-14 250
Personalkostnader och arvoden	5	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 838 262	-1 838 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 972 766</b>	<b>-2 935 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-910 869</b>	<b>-880 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 762	-386 425
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 762</b>	<b>-386 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 298 631</b>	<b>-1 266 795</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 298 631</b>	<b>-1 266 795</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 298 631</b>	<b>-1 266 795</b>

14



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	157 629 163	159 467 425
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 629 163</b>	<b>159 467 425</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>157 629 163</b>	<b>159 467 425</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 253	0
Övriga fordringar		205 046	5 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 171	53 571
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>262 470</b>	<b>58 894</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		918 877	775 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>918 877</b>	<b>775 685</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 181 347</b>	<b>834 579</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 810 510</b>	<b>160 302 004</b>

*ML*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 640 000	134 640 000
Fond för yttre underhåll		224 092	109 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>134 864 092</b>	<b>134 749 440</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 737 473	-356 026
Årets resultat		-1 298 631	-1 266 795
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 036 104</b>	<b>-1 622 821</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>131 857 988</b>	<b>133 126 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	17 025 000	26 525 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 025 000</b>	<b>26 525 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	9 500 000	300 000
Leverantörsskulder		254 223	61 537
Skatteskulder		0	97 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	203 299	191 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 957 522</b>	<b>650 385</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 810 510</b>	<b>160 302 004</b>

W

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	2,18 %
Tillkommande utgifter	10-20%

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Fastighetsavgiften för räkenskapsåret 2019 var 1 377 kronor per lägenhet. För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 789 380	1 788 882
Hysesintäkter, garage	214 040	249 320
Intäkt överlåtelse- och panthantering	18 804	16 701
El laddstolpar, ej momspliktig	10 940	0
Övernattnings- / gästlägenhet	3 000	0
Övrigt	21 733	190
<b>Summa</b>	<b>2 057 897</b>	<b>2 055 093</b>

ψ

**Not 3 Drifts- och underhållskostnader**

	2020	2019
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	981 884	1 035 918
Löpande underhåll, se spec. nedan	57 100	20 748
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	54 056	0
<b>Summa</b>	<b>1 093 040</b>	<b>1 056 666</b>

**Specifikation driftskostnader**

El	178 934	156 358
Vatten & avlopp	105 854	129 180
Avfallshantering	43 317	31 937
Samfällighet	29 030	0
Snörenhållning och halkbekämpning	8 616	29 546
Hyra garage	267 300	280 832
Fastighetsförsäkring	38 943	35 564
Fastighetsskötsel enligt avtal	139 865	205 692
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	800
Ekonomisk förvaltning	55 580	53 767
Kostnad överlåtelse- och panthantering	18 916	16 701
Administrativa kostnader	94 375	81 270
Gästlägenhet	0	13 478
Övrigt	1 154	793
<b>Summa</b>	<b>981 884</b>	<b>1 035 918</b>

**Specifikation löpande underhåll, reparationer**

Löpande underhåll, allmänt	3 858	313
Bostäder	12 022	0
Gemensamma utrymmen	1 039	0
Ventilation	1 816	5 067
Hissar	11 574	13 849
VA/Sanitet	24 555	0
Markytor	2 236	0
Larm/bevakning	0	1 520
<b>Summa</b>	<b>57 100</b>	<b>20 749</b>

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Garage och p-plats	54 056	0
<b>Summa</b>	<b>54 056</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt kostnad för revision.

	2020	2019
Extern revisor	15 000	14 250
Övrigt	180	0
<b>Summa</b>	<b>15 180</b>	<b>14 250</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>26 284</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	1 838 262	1 838 262
<b>Summa</b>	<b>1 838 262</b>	<b>1 838 262</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

#### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 507 000	134 507 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 507 000</b>	<b>134 507 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 332 575	-494 313
Årets avskrivningar	-1 838 262	-1 838 262
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 170 837</b>	<b>-2 332 575</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 336 163</b>	<b>132 174 425</b>
Bokfört värde byggnader	130 336 163	132 174 425
Bokfört värde mark	27 293 000	27 293 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>157 629 163</b>	<b>159 467 425</b>
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>51 800 000</b>	<b>51 800 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Kyvik 26:61  
Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2018

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	13 367	12 208
Bredband	18 013	17 644
Förutbetalda hyreskostnader	21 900	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 891	23 719
<b>Summa</b>	<b>56 171</b>	<b>53 571</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 200 000	27 200 000
<b>Summa</b>	<b>27 200 000</b>	<b>27 200 000</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,92%	2021-09-30	9 200 000	
Stadshypotek	1,37%	2023-09-30	9 000 000	
Stadshypotek	2,05%	2025-09-30	8 325 000	300 000
<b>Summa</b>			<b>26 525 000</b>	<b>300 000</b>

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 17 025 000 (26 825 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 500 000 (300 000) kronor. På balansdagen utgör 300 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 300 000 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 25 025 000 (25 325 000) kronor.

Lånet med slutbetalningsdag 2021-09-30 omsätts vid förfall.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

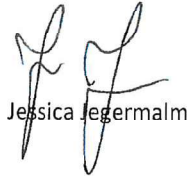
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	40 000	20 000
Sociala avgifter	12 568	6 284
Extern revision	9 250	8 000
Förutbetalda hyror och avgifter	141 481	156 964
<b>Summa</b>	<b>203 299</b>	<b>191 248</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser.

Kungsbacka 2021 - 04 - 14



Peter Louring  
Ordförande



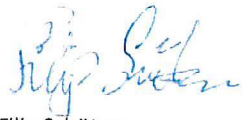
Jessica Jegermalm



Lovisa Andersson



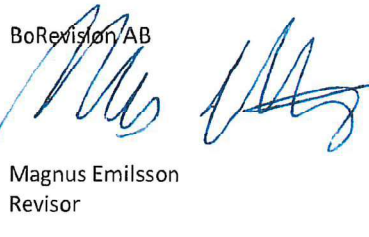
David Matic



Filip Schützer

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15

BoRevision AB



Magnus Emilsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornseglaren, org.nr. 769632-9445

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornseglaren för räkenskapsåret 2020.

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 31 december 2020 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.

#### 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisorssed 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.

44



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornseglaren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

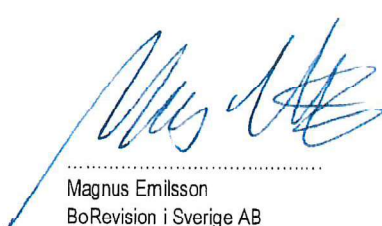
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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.

Kungsbacka den 15/4 2021

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

