

Årsredovisning
för
Brf Tornen - Nybohov

769604-4457

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Tornen - Nybohov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, utan tidsbegränsning, upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande utseende:

Ordinarie ledamöter:

Britt-Marie Eriksson
Irena Hellqvist
Tommy Nylander
Monika Dietrich
Ann Westlund
Magnus Hartzell
Reza Sheikhi

Suppleanter:

Erik Lagerström
Maria Sundström
Nina Ödling

Revisorer:

Roy Eide/Mazars SET Revisionsbyrå AB

Internrevisor:

Jan-Erik Wieselberg

Valberedning:

Johan Lindberg
Sivert Forslund
Marie Blomstedt

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten och därutöver träffats vid många tillfällen för arbete i styrelserummet.

Medlemsinformation

Brf Tornen Nybohov

Föreningen består av 272 lägenheter och 1 lokal samt 2 antennkontrakt.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt samt att man strävar mot låga driftskostnader.

Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 450 848 000 kronor, varav byggnad 218 172 000 kronor. Föreningens hus var under 2019 fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige.

Ekonomi

Föreningen har under året anlitet Driftia AB för teknisk förvaltning och Carin Forslund AB för den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsearvode uppgår enligt stämmobeslut till 7 prisbasbelopp som för 2019 innebär 325 500 kronor. Internrevisor ersätts med 10 000 kronor. Extern revisor ersätts mot faktura.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året startade med att vi fick besked om att tomträttsavgälden skulle höjas med ca 289% vilket gjorde att vi anmälde vårt intresse för att köpa loss marken vi hyr av Stockholm stad. Besked från Stockholm stad var att det skulle kosta oss 220 miljoner kronor. Bara några dagar senare fick vi beskedet att vi inte fick köpa loss marken med anledning av att vi bor i ett exploateringsområde.

Vi har byggt om miljöstugorna, vilket innebär att vi har vår egen del och grannföreningen sin. Det är oftast rent och snyggt i miljöstugorna. Eftersom vi inte längre kan lägga grovsopor i dessa, har vi containrar för grovsopor utställda på våra gårdar vår och höst.

För att klargöra exakt var vår gräns går mellan oss och grannföreningen gjorde vi en lantmäteriförrättning, vilket visas med nedslagna stålpinnar och röda cirklar i asfalten. Av gångvägen mellan våra föreningar har vi ca 40 cm som är mot vår sida.

Ett stort jobb har lagts ned för att vi ska få en godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Jobbet har fortgått under hela 2019 och kommer att fortsätta under 2020. Det som varit en av de stora orsakerna till att vi inte fått godkänt är att väldigt många hade installerat felaktiga fläktar, samt att tilluftsdonen ovan fönster har varit tilltänkta i stor omfattning.

Vi har installerat nytt Till och Frånluftsaggregat i Undercentralen.

För att bevara våra vattenledningar längre har vi installerat en ”avgasare” som tar bort syret ur vattnet och rören rostar inte i samma takt.

Under året har våra cykelrum rensats bort från kvarglömda, trasiga cyklar, pulkor, grillar och annat som inte skall förvaras i cykelrummen. Kontakt har tagits med grannföreningen för att se om vi kan göra en gemensam sak för cykelparkering, där återkommer vi med mer info under 2020.

Fortsatt arbete med trädgårdsplanteringar, nu med mer fokus på återställning efter balkongbygget och utbyte av växter.

Även i år har vi haft möte, förhandlat och omförhandlat våra avtal med våra leverantörer. Dessa förhandlingar resulterade i två nya avtal.

Reklamationer/ åtgärder av Balkongerna har pågått under året och kommer att fortsätta tills alla anmälda fel är åtgärdade.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 890	11 928	12 140	12 503	12 321
Resultat efter finansiella poster	-5 931	-4 064	-4 743	-4 620	-5 370
Soliditet (%)	74	73	73	72	71

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp v årets ingång	326 988 473	60 520 823	8 635 689	-39 980 930	-4 064 417	352 099 638
Sålda lägenheter	1 252 523	2 067 477				3 320 000
				-1 148 730		-1 148 730
Disposition av föregående års resultat:			1 148 730	-4 064 417	4 064 417	1 148 730
Årets resultat					-5 930 890	-5 930 890
Belopp vid årets utgång	328 240 996	62 588 300	9 784 419	-45 194 077	-5 930 890	349 488 748

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-45 194 076
årets förlust	-5 930 890
	-51 124 966

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	1 352 544
i ny räkning överföres	-52 477 510
	-51 124 966

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	1	11 890 482	11 927 747
Övriga rörelseintäkter		0	1 460 163
		11 890 482	13 387 910
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-10 883 211	-11 109 636
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-4 736 163	-3 954 073
		-15 619 374	-15 063 709
Rörelseresultat		-3 728 892	-1 675 799
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 044	48 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 213 042	-2 436 859
		-2 201 998	-2 388 618
Resultat efter finansiella poster		-5 930 890	-4 064 417
Resultat före skatt		-5 930 890	-4 064 417
Årets resultat		-5 930 890	-4 064 417

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	467 807 175	470 837 277
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	7 591
		467 807 175	470 844 868
Summa anläggningstillgångar		467 807 175	470 844 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		1 881 902	1 889 758
Övriga fordringar		221 350	402 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		518 725	564 564
		2 621 977	2 856 374
<i>Kassa och bank</i>		4 626 853	8 982 790
Summa omsättningstillgångar		7 248 830	11 839 164
SUMMA TILLGÅNGAR		475 056 005	482 684 032

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6	390 829 296	387 509 296
Fond för yttre underhåll		9 784 419	8 635 689
		400 613 715	396 144 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-45 194 076	-39 980 930
Årets resultat		-5 930 890	-4 064 417
		-51 124 966	-44 045 347
Summa eget kapital		349 488 749	352 099 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	91 700 000	123 940 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 120 000	0
Förskott från kunder		8 466	18 154
Leverantörsskulder		1 136 484	2 066 470
Aktuella skatteskulder		815 788	799 544
Övriga skulder		41 665	15 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 744 853	3 744 968
Summa kortfristiga skulder		33 867 256	6 644 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		475 056 005	482 684 032

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 930 890	-4 064 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	4 736 163	3 954 073
Betald skatt		417 173	-381 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-777 554	-491 406
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		168 828	14 112 939
Förändring av kundfordringar		7 856	60 347
Förändring av kortfristiga fordringar		-174 388	54 507
Förändring av leverantörsskulder		-929 987	934 350
Förändring av kortfristiga skulder		28 136 606	-150 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 431 361	14 520 140
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 867 296	-45 673 758
Finansieringsverksamheten			
Insatser		3 320 000	6 630 000
Kortfristig del av långfristig skuld		-28 120 000	0
Amortering av lån		-4 120 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-28 920 000	6 570 000
Årets kassaflöde		-4 355 935	-24 583 618
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 982 790	33 566 407
Likvida medel vid årets slut		4 626 855	8 982 789

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Avgifter och hyror		
Årsavgifter bostadsrätt	-6 052 056	-6 027 046
Hyra bostäder	-4 600 106	-4 608 183
Hyra lokaler	-245 265	-238 650
Hyra parkering	-246 582	-242 396
Övriga intäkter	-248 118	-312 551
Vattendebitering	-378 505	-400 920
Gymavgift	-119 850	-98 000
Övriga intäkter/försäkringsintäkter	0	-1 460 163
	-11 890 482	-13 387 909

Not 2 Drift

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Värme	2 439 952	2 521 852
Elkostnader	383 641	480 377
Vatten och avlopp	364 673	452 014
Städning och renhållning	360 266	332 398
Sophämtning	607 767	413 694
Hissar	239 571	48 742
Lås	153 780	50 695
Snöröjning	104 832	111 840
Gård / Trädgårdsskötsel	411 744	659 869
Fastighets skatt	413 024	402 764
Fastighetsförsäkringspremier	266 051	227 638

KabelTV och Bredband	193 588	273 016
Ekonomisk förvaltning	515 154	504 751
Ersättningar till revisor	31 250	31 250
Gemensamhetsanläggningar	127 500	122 436
Mäklararvoden	48 140	96 135
Övriga fastighetskostnader	1 420 032	1 896 174
Fastighetsskötsel	903 514	819 767
Styrelsearvoden ink sociala avgifter	427 485	414 831
Tomträttsavgäld	1 046 824	1 046 824
Förvaltningskostnader	142 534	144 444
Konsultarvoden	7 000	0
Advokatkostnader	274 889	58 125
	10 883 211	11 109 636

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader - Stomme	0,5 %
Byggnader - Fasad	1 %
Byggnader - Fönster	1 %
Byggnader - Yttertak	1 %
Trädgård	2 %
Förbättring byggnader	0,5 %
Maskinpolering trapphus	20 %
Tvättstuga	5 %
UPS	20 %
Inventarier	10 %
Hissar	2 %
Övriga förbättringar	2 %
Miljöstugor	4 %
Övervakning	6,67 %

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 389 642	454 715 884
Inköp	1 867 296	45 673 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 256 938	500 389 642
Ingående avskrivningar	-29 721 195	-25 833 878
Årets avskrivningar	-4 728 570	-3 887 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 449 765	-29 721 195
Utgående redovisat värde	467 807 173	470 668 447
Taxeringsvärden byggnader	218 172 000	218 403 000
Taxeringsvärden mark	232 676 000	164 507 000
	450 848 000	382 910 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	667 565	667 565
Försäljningar/utrangeringar	-667 565	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	667 565
Ingående avskrivningar	-659 972	-593 216
Försäljningar/utrangeringar	667 565	
Årets avskrivningar	-7 593	-66 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-659 972
Utgående redovisat värde	0	7 593

Not 6 Försäljning lägenheter

Föreningen sålde under 2019 en (1) lägenhet som har stärkt både kassan och det egna kapitalet.

	2019-12-31	2018-12-31
Av föreningen sålda lägenheter	3 320 000	6 630 000
	3 320 000	6 630 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken 179491	1,39	2024-06-01	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken 231263 (3 mån rörligt)	0,74	2023-12-01	6 000 000	10 000 000
Handelsbanken 850616 (3 mån rörligt)	1,1	2020-03-04	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken 103255	1,49	2022-06-01	11 820 000	11 940 000
SBAB 19606511	2,5	2027-12-09	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606546	1,87	2025-01-17	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606570	1,94	2020-11-20	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606635	1,62	2022-01-21	18 000 000	18 000 000
			119 820 000	123 940 000
Kortfristig del av långfristig skuld			28 120 000	0

Lån som ska ränteändras inom ett (1) år och belopp som ska amorteras under året betraktas numera som en kortfristig skuld

Not 8 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	172 000 000	172 000 000
	172 000 000	172 000 000

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

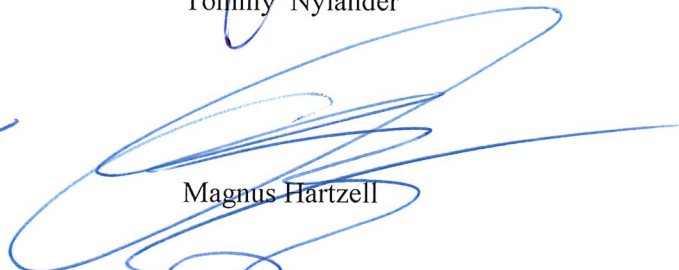
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	4 736 163	3 954 073
	4 736 163	3 954 073

Stockholm 2020-03-31


Britt-Marie Eriksson


Tommy Nylander


Irena Hellqvist


Magnus Hartzell

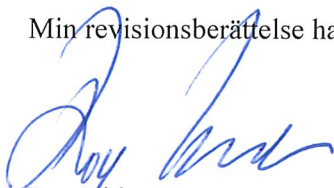

Ann Westlund


Reza Sheikhi



Monika Dietrich

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23


Roy Eide
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornen Nybohov
Org. nr 769604-4457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornen Nybohov för år 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 på 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på 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 Brf Tornen Nybohov för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Tornen Nybohov enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm, 2020-04-23

Røy Eide
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman BRF Tornen

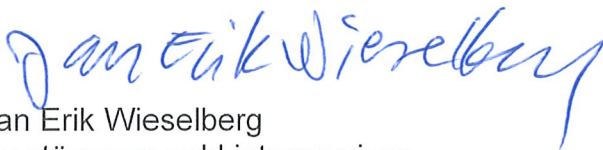
Jag har i egenskap av internrevisor för bostadsrättsföreningen deltagit i nästan alla styrelsemöten under verksamhetsåret fram t o m den 3 mars i år.

Verksamheten har bedrivits på ett, enligt min bedömning, tillfredsställande sätt.

Styrelsen har kompetens inom många områden och sköter sina åligganden samvetsgrant och ambitiöst.

Jag anser att föreningsstämman ska bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Nybohov, den 27 april 2020



Jan Erik Wieselberg
Av stämman vald internrevisor