



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även

av resultat och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av

SKÄPESKÄRDET OCH REVEFÄRROTSSKÄRDET. NYMETERA REDOVISAS AVEN FOND FÖR INRE UNDERHÅLL HÄR.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

Årsredovisning för

Brf Tornen

769620-5322

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Brf Tornen, 769620-5322, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2767 i Järfälla kommun. På fastigheten finns två byggnader i vilka föreningen upplåter bostadslägenheter samt hyr ut ett mindre antal lägenheter och lokaler. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8 420 m². Taxeringsvärdet är 115 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 83 200 tkr och markvärdet 32 000 tkr. Byggnaderna är uppförda år 1993. Fastigheten köptes av föreningen per den 1 mars 2010 i samband med en ombildning och via en tredimensionell fastighetsbildning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra. Dessutom ingår bostadsrättstillägg för de boende.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav av bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande i slutet av året:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder, bostadsrätt	80	6626
Bostäder, hyresrätt	9	734
Lokaler, hyresrätt	5	940
Plats för antenn	1	
		8 300

Föreningens fem kommersiella lokaler var samtliga uthyrda vid 2020 års utgång.

Föreningen innehar två samlingslokaler, två bastur, fyra tvättstugor samt kontorslokal för föreningens styrelse.

Brf Tornen
769620-5322

2(15)

Organisation

Styrelse

Vid föreningens stämma valdes nedanstående personer att ingå i styrelsen och inneha andra förtroendeposter. Mandattiden är i samtliga fall två år. Rollfördelningen i styrelsen bestämdes på det konstituerande mötet.

Ordinarie Styrelseledamöter	
Torbjörn Malmström	Ordförande
Solin Said	Vice ordförande/sekreterare
Dani Razmga	Ledamot
Farah Magham	Ledamot
Halil Gökalp	Ledamot
Holger Eliasson	Ledamot
Martin Persson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	
Håkan Fogeby	Suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Torbjörn Malmström och Solin Said, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 115 medlemmar.

Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson anställd hos BoRevision AB.

Förtroendevald föreningsrevisor har varit David Griffin.

Brf Tornen
769620-5322

3(15)

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 002	6 805	6 921	6 921	6 743
Årets resultat, tkr	-89	-762	-1 649	-1 012	-508
Fond för yttre underhåll, tkr	2 405	2 220	2 350	2 238	2 074
Belåning, kr/kvm totalyta*	6 887	7 019	7 461	9 557	9 655
Räntekänslighet**	12,1	12,6	13,8	14,7	14,7
Soliditet, %	52	52	49	50	50
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	710	674	679	666	655
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta***	294	181	146	206	289

* Från och med 2018 är det ny beräkningsgrund för nyckeltalet gällande belåning.

** Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

***Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	60 897 622	10 833 522	2 220 320	-8 623 256	-761 949
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			184 554	-946 504	761 949
Årets resultat					-88 601
	60 897 622	10 833 522	2 404 874	-9 569 760	-88 601

Föreningens likviditet och soliditet

Föreningens likviditet är god.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av

Brf Tornen
769620-5322

4(15)

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 80 bostadslägenheter har 7 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Ytterligare en fördjupad genomgång av fastighetens status har genomförts under året i syfte att förbättra och att komma till rätta med alla fel och skador som uppstår och är förhållandevis små och

förebygga och att komma till rätta med alla fel och skador som var och en av bostadsrättsinnehavarna och ringa men som tillsammans bidrar till att ge vår fastighet ett slitet intryck.

I samband med detta har underhållsplanen uppdaterats och beräknat belopp har införts i 2021 års budget.

Styrelsen har vid ett antal tillfällen ånyo tagit beslut om att istället för reparera temporärt satsa på utbyten av komponenter för att på så sätt minska framtida underhållskostnader.

Samlingslokalerna har genom två eldsjälars fått sig ett välbehövligt lyft som verkar ha mottagits väl bland medlemmarna.

Samfälligheten Lansengårdens parter, Citycon, Brf Törnérplatsen och Brf Törnen, jobbar på med drift, skötsel och omvård av gården. Städdagar och adventsfirande har planerats och genomförts. Ordförande i samfälligheten är representant från vår förening. Planer på en fortsatt rustning av gården har ytterligare tagit fart.

Den andra samfälligheten som Brf Törnen är part i Klockparken har sakta med säkert fått upp styrfarten. Tillsammans med Citycon, kommunen och Järfälla hus ska området runt Pyramiden och området vid Allstars börja snyggas till. Tidigare ordningsproblem har minskat efter ett givande fortsatt samarbete mellan samfälligheten, kommunen och polisen. Citycon är ordförande i samfälligheten.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År Åtgärd

2010 Byte av maskiner i tvättstugorna

2011 Renovering av föreningens fyra hissar. etapp I

Brf Törnen
769620-5322

5(15)

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för år 2020

Styrelsen beslutade om årsavgiftshöjning med 1.5% under 2021.

Planerade underhåll och investeringar

År Åtgärd

2021 Översyn stengolv trapphus, hisshallar och entréer

2021 Stamspolning

2021 Nya återvinningsrum inreds

2022 Översyn målningarbeten.

2022 Våtrum gemensamhetslokaler översyn och reparation

2023 Påbörja upprustning av föreningens hyresrätter

På längre sikt

En kedja är inte starkare än den svagaste länken. För att kunna nå de mål föreningen genom nuvarande styrelse och tidigare styrelser lagt upp måste fler bli aktiva och involverade i föreningen. Helt enkelt genom bästa förmåga bidra med kunskap, arbete eller omsorg för föreningens egendom. Styrelse kommer därför att mera aktivt fortsätta arbeta för att insikten vad en bostadsrättsförening är sprids bland medlemmarna. Ett exempel på detta är engagemanget rörande gemensamhetslokalerna. Rådande pandemi har gjort att under 2020 har många aktiviteter tvingats pausa.

Osäkerheten på lång sikt om vilka regler som kommer att gälla för bostadsrättsföreningar gäller inte bara vår förening utan alla föreningar inte minst vad det gäller framtida underhållsplaner där vi dock känner att föreningen har tagit ett ytterligare kliv framåt.

Våra lån skall omsättas 20211201, 20241201 och 20241230. Det extremt låga ränteläget vi har idag får man nog förutsätta inte kommer att bestå i all evighet.

Sammantaget finns ett antal faktorer som kommer att påverka föreningens ekonomi. Planen är att genom fortsatta öka amorteringar på lånen och att bygga upp reserver skapa en ekonomisk stabilitet för att möta framtidens osäkerheter.

Med det som redogjorts ovan som bakgrund är de ekonomiska förutsättningarna för föreningen fortsatt

Brf Tornen
769620-5322

6(15)

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-9 569 760
Årets resultat	-88 601
	<u>-9 658 361</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-9 658 361
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	470 558
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-399 000
Balanserat resultat efter disposition	<u>-9 586 803</u>
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 404 874
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-71 558
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<u>2 333 316</u>

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

Brf Tornen
769620-5322

7(15)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 002 419	6 805 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 609 830	-4 072 998
Planerat underhåll	4	-470 558	-135 446
Fastighetsskatt		-229 180	-224 552
Avskrivningar	5	-2 055 100	-2 119 029
		<u>-6 364 668</u>	<u>-6 552 025</u>
Rörelseresultat		637 751	253 420
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 291	14 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-739 643	-1 030 311
		<u>-726 352</u>	<u>-1 015 369</u>

Årets resultat**-88 601****-761 949**Brf Tornen
769620-5322

8(15)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	86 996 680	89 051 779
Mark		28 800 000	28 800 000
Inventarier	9	-	-
		<u>115 796 680</u>	<u>117 851 779</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>115 796 680</u>	<u>117 851 779</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 563	8 901
Avräkningskonto HSB		2 929 925	1 852 535
Övriga fordringar	10	2 049	84 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 475	59 937
		<u>2 999 012</u>	<u>2 005 554</u>
Kassa och bank	12	4 177 710	4 065 553
Summa omsättningstillgångar		<u>7 176 722</u>	<u>6 071 107</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>122 973 402</u>	<u>123 922 886</u>

Brf Tornen
769620-5322

9(15)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	60 897 622	60 897 622
Upplåtelseavgifter	10 833 522	10 833 522
Fond för yttre underhåll	2 404 874	2 220 320
	<u>74 136 018</u>	<u>73 951 464</u>

Fritt eget kapital

Balanserad resultat	-9 569 760	-8 623 256
Årets resultat	-88 601	-761 949
	<u>-9 658 361</u>	<u>-9 385 205</u>

Summa eget kapital

	<u>64 477 657</u>	<u>64 566 259</u>
--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	42 280 000	57 160 000
		<u>42 280 000</u>	<u>57 160 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		14 880 000	640 000
Leverantörsskulder		360 644	650 526
Skatteskulder		3 362	-
Övriga kortfristiga skulder	14	43 410	48 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	928 329	857 998
		<u>16 215 745</u>	<u>2 196 627</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>122 973 402</u>	<u>123 922 886</u>
--	--------------------	--------------------

Brf Tornen
769620-5322

10(15)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-88 601	-761 949
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 055 099	2 119 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 966 498	1 357 079
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	83 932	-86 629
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-220 882	-147 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 829 548	1 122 616
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-670 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-670 257
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lägenheter		4 375 000
Amortering av långfristiga skulder	-640 000	-3 640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 000	735 000
Årets kassaflöde	1 189 548	1 187 359
Likvida medel vid årets början	5 918 088	4 730 729
Likvida medel vid årets slut	7 107 636	5 918 088

Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 929 925	1 852 535

Brf Tornen
769620-5322

11(15)

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2	2112
Ombyggn, UC	Komponentavskrivning	4	2038
Ombyggn, Syrsystem	Komponentavskrivning	6,7	2029
Ombyggn, Ventilation	Komponentavskrivning	5,0	2036
Ombyggn, Fasad	Komponentavskrivning	3,3	2047
Inventarier	Rak	10	2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Låna- och kortfristiga skulder

Brf Tornen
769620-5322

12(15)

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 707 312	4 605 063
Hyresintäkter bostäder	902 037	888 108
Hyresintäkter lokaler	1 262 628	1 258 700
Övriga intäkter	130 442	53 574
	7 002 419	6 805 445

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	332 011	276 720

Löpande underhåll	554 532	548 675
El	307 324	339 053
Uppvärmning	731 583	797 180
Vatten	316 593	300 107
Sophämtning	217 479	188 511
Fastighetsförsäkring	140 153	129 892
Städning	123 982	121 372
Förvaltningskostnader	256 293	375 454
Extern revision	17 992	17 388
Personalkostnader	142 231	191 763
Kabel-TV	111 996	109 244
Bredband	11 898	11 880
Vinterskötsel	4 830	50 758
Övrig drift	340 933	615 001
	3 609 830	4 072 998

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	28 062	48 039
Utfört underhåll installationer	442 496	60 375
Utfört underhåll huskropp utvändigt		27 032
	470 558	135 446

Brf Tornen
769620-5322

13(15)

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	738 443	1 028 868
Övriga räntekostnader	1 200	1 443
	739 643	1 030 311

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	102 886 752	102 190 641
-Årets anskaffningar		696 111
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	102 886 752	102 886 752
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 834 973	-11 779 873
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 055 100	-2 055 100
	-15 890 073	-13 834 973
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	86 996 679	89 051 779
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	78 000 000	78 000 000
Byggnader - lokaler	5 200 000	5 200 000
	83 200 000	83 200 000
Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	32 000 000	32 000 000
Summa taxeringsvärde	115 200 000	115 200 000

Not 9 Inventarier

2020-12-31 2019-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	29 366	27 999
Fastighetsförsäkring	23 671	21 796
Övrigt, NSF Städ AB	10 438	10 142
	63 475	59 937

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	601 609	500 148
SBAB	3 576 101	3 565 405
	4 177 710	4 065 553

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	135781	1,87	2020-12-30		23 000 000
Stadshypotek	331681	0,95	2021-12-01	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	396919	1,38	2024-12-01	20 160 000	20 800 000
Stadshypotek	466707	0,49	2024-12-30	23 000 000	
				57 160 000	57 800 000

Nästa års beräknade amortering

-880 000

-640 000

Nästa års låneomsättning

-14 000 000

Kortfristig del

-14 880 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**42 280 000****57 160 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

52 760 000

54 600 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	75 000 000	75 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	75 000 000	75 000 000

Järfälla 2021-24-14.



Torbjörn Malmström

Solin Said




Dani Razmga

Farah Magham

Halil Gökalp



Holger Eliasson



Martin Persson

Martin Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-04.

David Griffin
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevisions AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Törnen, org.nr. 769620-5322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Törnen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Den utvärderar när så är tillämpligt om förhållanden som kan

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Törnen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag,

eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

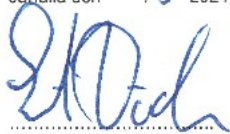
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska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

Revisorns ansvar

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

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.

Järfälla den 4/5 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB



David Griffin

Förtroendevald revisor



