



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Tornen i Kungälv

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Tornen i Kungälv**

Org. 769617-8883

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01--2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Tornen i Kungälv

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tornen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Föreningen äger fastigheten Chauffören 11 som består av två flerbostadshus i Kungälv. Det finns på fastigheten sammanlagt 39 lägenheter, 2 lokaler (Gym och gästlägenhet) och 34 parkeringsplatser. Därutöver finns dels ett soprum för hushållssopor, kompostsopor samt återvinning av förpackningar och tidningspapper och dels ett cykelförråd.

Nybyggnadsår 2009.

Totala lägenhetsytan är 3 089 kvm.

Totala lokalytan är cirka 82 kvm

På fastigheten finns bostadshus med adresserna Herr Arnes Gata 8 och 10.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 39 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 16 stycken 2 r o k
- 18 stycken 3 r o k
- 5 stycken 4 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under 2019 har naturligtvis verksamheten i mångt och mycket präglats av den pågående Corona-pandemin. Årsmötet och det extra medlemsmötet har genomförts genom poströstning och styrelsemötena efter årsmötet antingen utomhus (så länge väderleken tillät detta) eller med digitala konferenser. Genomförandet av städdagarna har anpassats till gällande pandemiföreskrifter.

Inför räkenskapsåret 2019 höjdes årsavgiften och hyran av parkeringsplats med 1 %. Efter höjningen motsvarar årsavgiften 634 kr/m². Ingen höjning planeras inför 2021.

Den övervakning och service av undercentralen för fjärrvärmen, som tidigare utfördes av Firma Bengt Dahlgren, utförs nu av KTC Control Göteborg AB. En del uppgifter sköts av HSB.

Under året har, efter beslut av stämman 2019, anskaffats och uppsatts en s.k. hjärtstartare. P.g.a. den rådande pandemin har styrelsen beslutat avvakta med s.k. HLR-utbildning för de medlemmar som erbjudit sig att delta i sådan. Hjärtstartaren är uppsatt i entrén till hus 10.

Föreningen upplåter genom hyresavtal plats för mobilmast på Herr Arnes gata 8 till Hi3G (Tre) och på Herr Arnes gata 10 till Telenor. Avtal har tecknats även med Net4Mobility om plats för mobilmast på Herr Arnes gata 10. Den sist nämnda mobilmasten planeras sättas upp under 2021.

Den golvbehandling och andra målningsarbeten som budgeterats för 2020 planeras komma till utförande under 2021.



I slutet av året konstaterades att en fuktskada uppstått i en lägenhet i hus 8. Efter utredning kunde skadan härledas till bristfällig tätning av genomföringar för ventilationsrör till taket från lägenheten.

Under året har följande reparationer utförts

Kostnaderna för reparationer uppgick till 120 570 kronor. Dessa kostnader avser uppkoppling till KTC för styrning av värmen, byte av badrumstermostater och tätning av genomföringar för spisirör på vinden.

Förväntad framtida utveckling

Den under 2017 av HSB upprättade och av styrelsen antagna underhållsplanen ligger till grund för en säkrare budgetering, även på lång sikt, av underhållskostnaderna. Planen sträcker sig fram till år 2070, men är givetvis osäkrare ju längre fram underhållsåtgärden är planerad. Tidpunkten för respektive underhållsåtgärd är en rekommendation. Styrelsen kan tidigarelägga eller senarelägga underhållsåtgärden utifrån de förutsättningar och behov som föreligger. Beloppen för respektive åtgärd grundar sig på kostnadsläget 2016. I en budget justeras beloppet i förhållande till kostnadsläget för respektive budgetår.

För de närmaste tio åren har följande åtgärder tagits upp i underhållsplanen.
(alla belopp kr)

2021	Målning källargolv och entreplan 10:an	35 000
2021	Byte Kyl/frys i gästlägenheten	8 000
2022	OVK-besiktning	23 000
2022	Ventilation, värmebatterier rengöring	41 000
2023	Inget planerat	0
2024	Cykelhus: fasadmålning	12 000
2024	Sophus: fasadmålning	16 000
2024	Impregnering av granitgolv	21 000
2024	Ståldörrar till yttertak målas	4 000
2025	Cykelhus: diverse målning	8 000
2025	Sophus: diverse målning	12 000
2025	Dörrblad och karmar till allmänna utrymmen målas	17 000
2026	Inget planerat	0
2027	Inget planerat	0
2028	OVK besiktning	23 000
2028	Rensning av ventilkökanaler	38 000
2028	Rengöring av värmebatterier	2 000
2029	Inget planerat	0
2030	Målning golv i mindre rum	12 000
2030	Cykelhus panelbyte, målning	25 000
2030	Sophuset panelbyte, målning	32 000
2030	Gästlgh, renovering	46 000
2030	Diverse markarbeten	20 000
2030	Golvslipning i båda trapphusen	134 000
2030	Byte av cirkulationspump, vatten	51 000
2030	Byte av värmepump, frånluft	72 000
2030	Yttertak, byte av ståldörrar	20 000

Preliminär framtida investeringsplan

Nytt nyckelsystem	80 000
Laddstolpar för elbilar	150 000

Underhåll under 2020

Nya utemöbler inköpta	5 944
-----------------------	-------

MEDLEMSINFORMATION

Under året har, utöver ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020, även hållits en extra stämma den 4 november 2020. Den extra stämman föranleddes av att den av årsmötet valde ordföranden under året anmälde att han avsåg att flytta till annan bostad. Med hänsyn till gällande pandemiföreskrifter beslöts att vid bägge tillfällena genomföra stämmorna med hjälp av poströstning, vilket möjliggjordes av att riksdagen medgav en sådan anpassning av tillämpliga lagar.

För årsmötet antecknades 28 avgivna poströster och till den extra stämman 33 poströster. Poströsterna sammanställdes vid i förväg aviserade tidpunkter (17 juni respektive 4 november) av mötesordförande, två justeringsmän/rösträknare jämte sekreterare.

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar och lika många vid årets början, fördelade på 39 lägenheter.

Under året har sex lägenheter överlåtits, varav en vid bodelning.

Styrelsens sammansättning under året

Leif Magnusson	Ordförande fr.o.m. 2020-01-01 till 2020-06-17 och 2020-11-04 till 2020-12-31 Suppleant 2020-06-18 till 2020-11-03
Carl Blixt	Ordförande fr.o.m. 2020-06-18 till 2020-11-03
Jane Tholin	Kassör
Ulf Johansson	Sekreterare
Robert Syrén	Ledamot
Per Persson	Suppleant
Vakans fr.o.m. 2020-11-04	Suppleant

I tur att avgå vid årsstämma 2021 är samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden. Till sammanträdena kallas förutom ordinarie ledamöter även ersättare och föreningsrevisor.

Firmatecknare har varit Carl Blixt (t.o.m. 2020-11-04), Leif Magnusson, Robert Syrén, Jane Tholin och Ulf Johansson, två i förening.

Revisionen har utförts av Carina Eriksson, ordinarie, och Arthur Kozak, ersättare, bägge från BoRevision AB. Monica Bogren utsågs av årsmötet som föreningsvald revisor med Arne Olsson som ersättare.

Valberedning har bestått av Bosse Andersson (sammankallande) och Ricky Edvardsson.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Mål

- Föreningen Tornens ekonomi skall vara i god ordning och redovisas enligt gällande legala krav
- Fastigheterna underhålls och renoveras efter behov

Visioner

- Medlemmarna skall uppleva att boendet är tryggt, bekvämt och attraktivt.
- Vi alla gemensamt strävar efter att få ett bostadsområde där alla trivs, gammal som ung.
- Vi hjälps alla åt med att vara rädda om och vårda vår bostadsrättsförening
- Miljömedvetenheten skall vara hög. Vi skall alla förstå betydelsen av korrekt sopsortering och hushållning med vatten, värme och elförbrukningen.

Det goda boendet

- Styrelsens ambition är att lyssna till den boendes behov och önskemål, och att i så stor utsträckning som möjligt försöka tillgodose dessa.
- Vårt gym ger möjlighet till friskvård
- Vår gästlägenhet är en tillgång på flera sätt - som övernattningslägenhet för gäster, för styrelsemöten samt för medlemsträffar. Lägenheten används för populära medlemsträffar en gång i månaden.
- Närhet till samhällsservice är en del av det goda boendet.

Övrig information

- Vår- och höststädning har genomförts under två arbetsdagar – den 25 april och den 26 september med god uppslutning och stort engagemang. HSB har skött ogräsrensning samt gräsklippning och har sett till att det i vår bostadsrättsförening är rent och snyggt runt våra hus.
- I källaren till Herr Arnes gata 10 finns ett motionsrum. Motionsrummet har haft 397 registrerade besök under 2019 (556 gånger 2019).
- På Herr Arnes gata 10 finns en gästlägenhet om 2 r.o.k. Under året har antalet övernattningar uppgått till 26 genom 12 bokningar. Motsvarande antal bokningar 2019 var 22 och antal övernattningar 44. Lägenheten används normalt också vid styrelsens sammanträden.
- Den första helgfria onsdagen varje månad under vinterhalvåret anordnas normalt en träff för medlemmarna i gästlägenheten. Under pandemin har dock uppehåll gjorts.
- Till föreningens 34 p-platser finns tomrör framdragna för eventuell framtida elanslutning.
- Med början under 2018 har vi målat om förrådgolven i samband med utflyttning eller om förrådet är tomt av annan orsak.

Servitut

- Föreningens fastighet Chauffören 11 har servitut avseende rätt att använda områden för utfart över intilliggande fastigheter Chauffören 10 m.fl. Under 2018 beslöt lantmäteriet att inrätta en gemensamhetsanläggning för parkeringsplatserna.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB i Kungälv om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar felanmälan, fastighetsjour, skötsel av utemiljö, skötsel av driftssystem, städning av allmänna utrymmen och snöröjning. Avtalet gäller med en ömsesidig uppsägning av 3 månader före avtalets utgång.

Genom Gemensamhetsanläggningen har avtal träffats med HSB om skötsel av parkeringsplatserna inklusive mellan liggande rabatter.

Serviceavtal finns också med Kone AB angående hissarna. Under 2018 kompletterades detta avtal med en on-line-uppkoppling som omfattar förebyggande underhåll och därmed undviks onödiga stillestånd.

Avtal angående undercentralen ingicks 2019 med KTC.

de

Elförbrukning

Under 2019 övergick föreningen till Gemensam elmätning. Föreningens avtal med Kungälvs Energi om elhandel är tecknat till 2020-11-30.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Göteborg ek. för. Org.nr. 757200-8766 avseende den ekonomiska förvaltningen. Avtalet löper per kalenderår med 6 månaders uppsägningstid.

Taxeringsvärde

Fastigheten taxeringsvärde uppgår till 46 200 000 kr taxeringsåret 2016. Byggnadsvärdet uppgår till 37 000 000 kronor och markvärdet till 9 200 000 kronor. Värde-år är 2009.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Bostadslägenheterna var efter värdeåret (2009) helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastades de med halv fastighetsavgift (SEK 25 000) år sex till tio (2015-2019). Från och med år elva (år 2020) utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll har gjorts med 250 000 kronor för föreningens hus.

cd

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>Belopp i tkr</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	2 279	2 195	2 156	2 157	2 043
Rörelseresultat	369	493	374	393	315
Resultat efter finansiella poster	-8	119	-5	-86	-275
Balansomslutning	98 844	99 013	99 287	99 537	99 992
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	634	634	627	627	627
Belåning kr/kvm	7 626	7 725	7 825	7 925	8 036
Underhållsfond	1 668	1 418	1 214	834	763
Soliditet i %	75,6	74,7	76,1	74,9	74,7

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	73 385 000			73 385 000
Fond för yttre underhåll	1 418 204		250 000	1 668 204
S:a bundet eget kapital	74 803 204	0	250 000	75 053 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-223 660	119 067	-250 000	-354 593
Årets resultat	119 067	-119 067	-8 085	-8 085
S:a ansamlad vinst	-104 593	0	-258 085	-362 678
S:a eget kapital	74 698 611	0	-8 085	74 690 526

*hänvisning till not 10

ca

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättningen till och dispositionen ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-354 593
Årets resultat	<u>-8 085</u>
	- 362 678

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat föra	-362 678
-------------------------------	----------

Detta innebär att föreningen har minskat balanserat resultat med 8 085 kr, från -354 593 kr till -362 678 kr och att underhållsfonden har ökat med 250 000 kr, från 1 418 204 kr till 1 668 204 kr.



Brf Tornen i Kungälv

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 278 695	2 195 484
Övriga rörelseintäkter	Not 2	102 152	112 988
Summa rörelseintäkter		2 380 847	2 308 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 127 094	-902 884
Underhållskostnader	Not 4	0	-25 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 303	-61 234
Personalkostnader	Not 6	-58 658	-60 629
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-765 364	-765 364
Summa rörelsekostnader		-2 011 420	-1 815 596
Rörelseresultat		369 427	492 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37	17 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-377 549	-390 916
Summa finansiella poster		-377 512	-373 809
Årets resultat	Not 10	-8 085	119 067

ed

As

Brf Tornen i Kungälv

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	95 633 305	96 398 669
Not 12	0	0
	<u>95 633 305</u>	<u>96 398 669</u>

Summa anläggningstillgångar

95 633 305

96 398 669

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	-5 254	250
Not 14	1 208 651	1 154 272
Not 15	116 800	49 882
	<u>1 320 197</u>	<u>1 204 404</u>

Kassa och bank

1 890 916

1 409 513

Summa omsättningstillgångar

3 211 113

2 613 916

Summa tillgångar

98 844 418

99 012 585




Brf Tornen i Kungälv

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

73 385 000

73 385 000

Underhållsfond

1 668 204

1 418 204

75 053 204

74 803 204

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-354 593

-223 660

Årets resultat

-8 085

119 067

-362 678

-104 593

Summa eget kapital

74 690 526

74 698 611

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

6 892 400

23 555 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

16 663 100

307 968

Leverantörsskulder

148 297

93 745

Skatteskulder

29 463

27 971

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

897

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

419 734

328 790

17 261 491

758 474

Summa skulder

24 153 891

24 313 974

Summa Eget kapital och skulder

98 844 418

99 012 585

cl

28-

Brf Tornen i Kungälv

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-8 085	119 067
Avskrivningar	765 364	765 364
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	757 279	884 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 664	75 913
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	177 885	-85 619
Kassaflöde från löpande verksamhet	872 500	874 725
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-190 937
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-190 937
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-307 968	-307 968
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-307 968	-307 968
Årets kassaflöde	564 532	375 820
Likvida medel vid årets början	2 558 189	2 182 369
Likvida medel vid årets slut	3 092 722	2 558 189

CL

As-

Brf Tornen i Kungälv

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Brf Tornen i Kungälv

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 952 301	1 957 428
	Hyror	127 625	136 500
	Elintäkter	97 680	0
	Övriga intäkter	101 089	101 556
		2 278 695	2 195 484
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	102 152	112 988
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	160 798	161 742
	Reparationer	120 570	79 032
	El	283 018	150 287
	Uppvärmning	105 926	121 000
	Vatten	123 687	116 349
	Sophämtning	48 641	62 440
	Övriga avgifter	143 981	130 061
	Förvaltningsarvoden	65 971	63 727
	Övriga driftskostnader	74 502	18 246
		1 127 094	902 884
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad utvändigt	0	25 485
		0	25 485
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	28 899	53 703
	Övriga externa kostnader	31 404	7 531
		60 303	61 234
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	48 096	47 997
	Revisorsarvode	999	999
	Löner och andra ersättningar	1 998	1 998
	Sociala kostnader	7 565	9 635
		58 658	60 629
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	765 364	765 364
		765 364	765 364
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	37	17 107
		37	17 107
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	376 589	389 956
	Övriga finansiella kostnader	960	960
		377 549	390 916
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-8 085	119 067
	Avsättning till underhållsfond	-250 000	-230 000
	Disposition ur underhållsfond	0	25 485
	Resultat efter underhållspåverkan	-258 085	-85 448

cd

RS

Brf Tornen i Kungälv

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	89 252 937	89 062 000
Årets investeringar	0	190 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 252 937	89 252 937
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 854 268	-4 088 904
Årets avskrivningar	-765 364	-765 364
Utgående avskrivningar	-5 619 632	-4 854 268
Bokfört värde byggnader	83 633 305	84 398 669
Bokfört värde mark	12 000 000	12 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	95 633 305	96 398 669
Taxeringsvärde för Chauffören 1		
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000
Mark - bostäder	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde totalt	58 600 000	58 600 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	27 677 000	27 677 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	76 886	76 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 886	76 886
Ingående avskrivningar	-76 886	-76 886
Utgående avskrivningar	-76 886	-76 886
Bokfört värde	0	0
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	-5 254	250
	-5 254	250
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 201 806	1 148 677
Skattekonto	6 845	5 595
	1 208 651	1 154 272
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	84 417	49 882
Upplupna intäkter	32 383	0
	116 800	49 882




Brf Tornen i Kungälv

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	372809	1,68%	2022-09-30	6 986 400	94 000
Swedbank Hypotek	2759109628	1,58%	2021-04-23	6 844 094	138 968
Swedbank Hypotek	2759109701	0,77%	2021-05-28	9 725 006	75 000
				23 555 500	307 968

Nästa års amortering beräknas uppgå till

307 968

*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

9 650 006

*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

6 705 126

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

16 663 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 892 400

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 015 660

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

897

0

897**0****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

15 141

23 818

Övriga upplupna kostnader

123 777

122 081

Förutbetalda hyror och avgifter

205 498

182 891

Övriga förutbetalda intäkter

75 318

0

419 734**328 790**Kungälv 20,5 2021

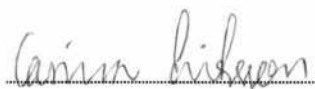
 Jane Tholin


 Leif Magnusson


 Robert Syrén


 Ulf Gunnar Johansson
Vår revisionsberättelse har 2021-06-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Av föreningen vald revisor
 Monica Bogren


 BoRevision AB
 Carina Eriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornen i Kungälv, org.nr. 769617-8883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornen i Kungälv för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ed

nr

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 Brf Tornen i Kungälv för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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.

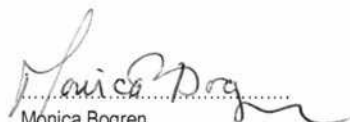
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 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, 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.

Kungälv den 20 / 5 2021

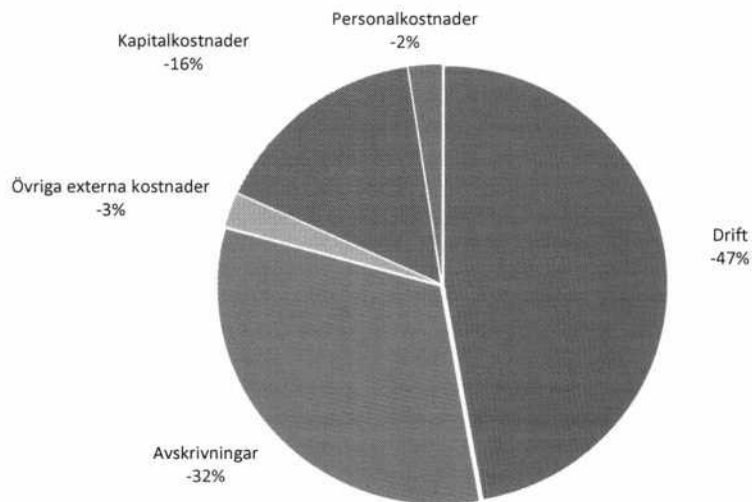


Carina Eriksson 2021-06-03
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

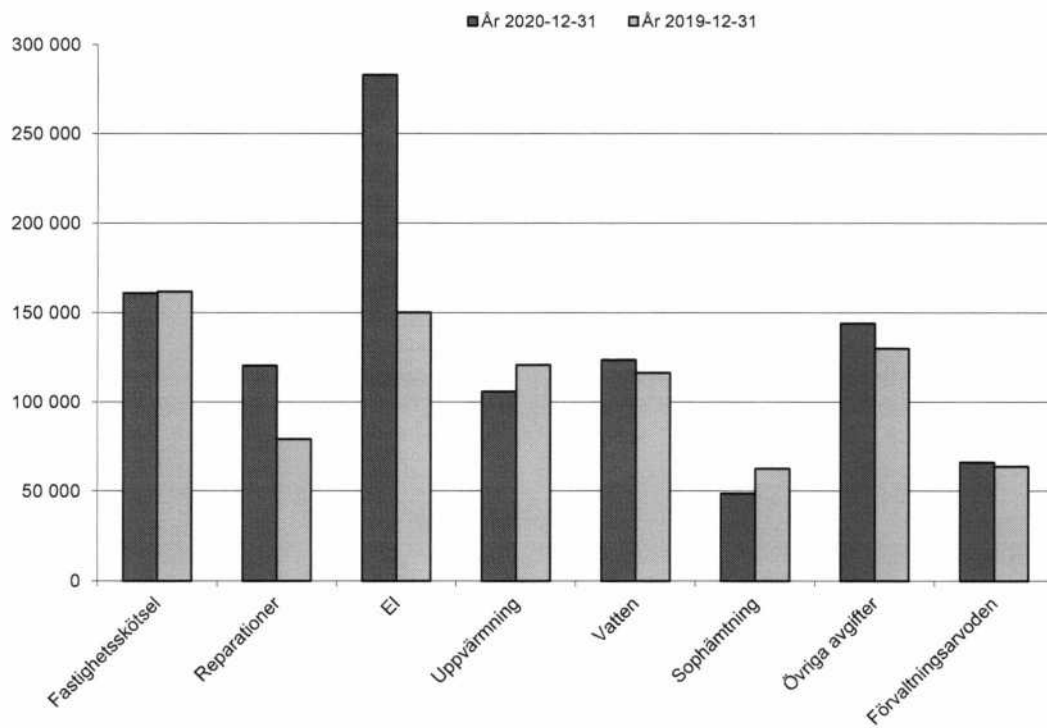

Monica Bogren
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signature