



Årsredovisning 2022



Brf Torsviks Torg

Org nr 769609-5475

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Torsviks Torg, med säte i Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har antagits av den extra föreningsstämman 4 juni 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 15 april 2004 fastigheten Västerbotten 18 (3D-fastighet) i Lidingö kommun. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i åtta till tio våningar med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 003 kvm. I fastigheten finns en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 190 kvm. Denna lokal är numera en delad butikslokal och har hyrts ut till: Gateau AB och Designkontor 100. Föreningen disponerar 56 garageplatser. I garaget finns även 12 laddstationer avsedda för elbil.

Fastigheten är en 3D-fastighet, vilket innebär att fastigheten i sin helhet avgränsas såväl horisontellt som vertikalt. 3D-fastigheten har en "kärna" som består av en byggnad eller annan anläggning som är av sådan storlek och konstruktion att den fungerar som en självständig enhet.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 maj 2004.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Servitut

Eftersom föreningens fastighet är en 3D-fastighet är denna berörd av ett flertal servitut tillsammans med grannfastigheten Västerbotten 19. Föreningen har 17 belastande officialservitut samt 16 officialservitut till förmån för fastigheten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005.

Lägenheterna belastas med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppgår för aktuellt år till 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 183 915 000 kr, varav byggnadsvärdet är 110 639 000 kr och markvärdet 73 276 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 637 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag, men minst med 25 kr/kvm lägenhetsyta per år enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Clas Eriksson Magnus Andersson Kärstin Trotzig Elisabeth Natt och Dag Topham Solveig Werner
Suppleant	Helene Ljung Nils Öberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Åsa Thelin, auktoriserad revisor
Mazars AB

Valberedning

Christina Odqvist Sammankallande
Ann Hedman
Marie Wenström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft fem fysiska möten under året men även tagit ett antal beslut och fört diskussioner över nätet. Den årliga styrelsemiddagen avåts på Foresta under februari. Årets stämma, som avhölls på gården, var välbesökt och följdes upp med grillning och mingel.

Under våren målades ett antal fönster och balkongdörrar på södersidan av husen medan fönster och balkonger på övriga sidor, som inte utsatts för solljus i samma utsträckning, inte uppvisat behov av ommålning. Samtliga avlopp spolades under året för att minska risken för stopp.

Ventilationsaggregatet för tvättstuga och källarförråd i trean havererade under året och har bytts ut mot ett nytt.

En av balkongerna i ettan har skadats då en lastbil backade in i densamma. Olyckan täcks av bilägarens försäkring. Tyvärr är det mycket lång leveranstid på reservdelar så skadan har ännu inte reparerats.

Styrelsen har slutfört arbetet med föreningens underhållsplan och arbetar nu med den som styrdokument när det gäller husens underhåll.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och föreningen låste elpriset innan de stora höjningarna fick genomslag. I slutet av året amorterades ytterligare en miljon kronor. Mer information om föreningens lånesituation finns i årsredovisningens fotnoter.

Gröna gruppen har fortsatt med att hålla vår innegård i gott trim, planterat nya växter och sett till att de fått vatten även under semestertider. Källsorteringen av avfall har fungerat väl efter vissa smärre inkörningsproblem. Under 2023 kommer styrelsen undersöka möjligheten att utöka antalet laddstolpar i garaget trots att inte alla av de redan installerade stolparna utnyttjas.

Styrelsen har beslutat att inte göra några avgiftshöjningar inför 2023, men kan samtidigt konstatera att räntehöjningar, allmänna kostnadsökningar, ökat underhåll och elprisnivåer sannolikt kommer att tvinga fram en höjning av avgifterna till 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (76) medlemmar. Under året har 4 (4) medlemmar tillträtt samt 2 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (3) överlåtelser. Inga medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 050	4 042	3 950	3 952	3 959
Resultat efter finansiella poster	-44	351	433	334	104
Soliditet (%)	82	81	81	80	79
Årets res. exkl. avskrivningar	975	1 370	1 455	1 356	1 105
Fastighetslån/kvm (kr)	6 784	7 039	7 245	7 601	7 856
Årsavgifter/kvm (kr)	637	637	637	637	637

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	642 068	3 715 953	351 016	156 687 037
Disposition av föregående års resultat:			6 077	344 939	-351 016	0
Årets resultat					-44 244	-44 244
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	648 145	4 060 892	-44 244	156 642 793

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 060 892
årets förlust	-44 244
	4 016 648

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	280 000
av fonden för yttre underhåll ianspråk tas	-390 042
i ny räkning överföres	4 126 690
	4 016 648

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 050 294	4 042 388
Övriga rörelseintäkter	3	80 512	64 899
Summa rörelseintäkter		4 130 806	4 107 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 989 176	-1 677 936
Övriga externa kostnader	5	-349 073	-275 429
Personalkostnader	6	-111 446	-112 507
Avskrivningar		-1 019 399	-1 019 399
Summa rörelsekostnader		-3 469 094	-3 085 271
Rörelseresultat		661 712	1 022 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 483	1 398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 439	-672 397
Summa finansiella poster		-705 956	-670 999
Resultat efter finansiella poster		-44 244	351 016
Årets resultat		-44 244	351 016

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

190 167 245

191 186 644

Summa materiella anläggningstillgångar

190 167 245

191 186 644

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

55 000

55 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

55 000

55 000

Summa anläggningstillgångar

190 222 245

191 241 644

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 070

17 420

Övriga fordringar

10

511 657

561 779

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

207 719

127 469

Summa kortfristiga fordringar

720 446

706 668

Kassa och bank

Kassa och bank

12

484 459

979 092

Summa kassa och bank

484 459

979 092

Summa omsättningstillgångar

1 204 905

1 685 760

SUMMA TILLGÅNGAR

191 427 150

192 927 404

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		151 978 000	151 978 000
Fond för yttre underhåll		648 145	642 068
Summa bundet eget kapital		152 626 145	152 620 068

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 060 892	3 715 953
Årets resultat		-44 244	351 016
Summa fritt eget kapital		4 016 648	4 066 969
Summa eget kapital		156 642 793	156 687 037

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	27 802 754	27 879 170
Summa långfristiga skulder		27 802 754	27 879 170

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	6 135 698	7 338 530
Leverantörsskulder		176 947	111 978
Skatteskulder		239 898	229 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	429 060	681 001
Summa kortfristiga skulder		6 981 603	8 361 197

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

191 427 150

192 927 404



Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-44 244	351 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 019 399	1 019 399
Förändring skatteskuld/fordran		8 421	1 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		983 576	1 372 095
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		16 350	-15 240
Förändring av kortfristiga fordringar		-80 262	1 760
Förändring av leverantörsskulder		64 969	-37 369
Förändring av kortfristiga skulder		-1 454 773	-743 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-470 140	577 763
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-76 416	-279 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-76 416	-279 248
Årets kassaflöde		-546 556	298 515
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 426 396	1 127 881
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		879 839	1 426 396

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Laddstationer garage	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 188 846	3 188 844
Hyror lokaler	383 528	361 624
P-plats och garage	344 000	358 000
Övriga objekt	26 400	26 400
Bredband	107 520	107 520
	4 050 294	4 042 388

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Laddstolpar el-bilar	69 600	58 400
El, laddstolpar	10 792	2 944
Skattefria ränteintäkter	120	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	240
Försäkringsersättningar	0	3 315
	80 512	64 899

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	65 695	72 136
Städkostnader	108 413	107 448
Hyra av entrémattor	19 437	28 150
Snöröjning/sandning	6 250	13 000
Serviceavtal	7 044	0
Hisskostnader	31 410	28 458
Reparationer	53 684	61 610
Hissreparationer	76 532	49 452
Planerat underhåll	390 042	118 998
El	143 993	126 121
Värme	457 309	485 908
Vatten och avlopp	132 739	107 905
Avfallshantering	105 370	81 995
Bredband	75 607	74 760
Försäkringskostnader	64 248	62 584
Kabel-tv	91 496	89 715
Hyra för garage och parkering	140 000	140 000
Servitut innergård	13 000	13 000
Förbrukningsinventarier	0	5 059
Förbrukningsmaterial	6 907	11 637
	1 989 176	1 677 936

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	39 150	33 980
Fastighetsavgift	85 064	81 704
Telefoni	13 825	12 309
Postbefordran/distribution	4 971	4 320
Föreningsgemensamma kostnader	7 818	2 636
Revisionsarvode	27 750	23 125
Ekonomisk förvaltning	109 567	99 480
Bankkostnader	2 496	2 200
Bredband (föreningens eget)	3 983	3 792
Underhållsplan	43 550	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 210	6 150
Gåvor	925	0
Övriga poster	3 764	5 733
	349 073	275 429

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	95 657	95 657
Sociala avgifter	15 789	16 850
	111 446	112 507

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
Ingående avskrivningar	-9 819 163	-8 820 736
Årets avskrivningar	-998 427	-998 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 817 590	-9 819 163
Redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde	190 041 410	191 039 837
Taxeringsvärden byggnader	110 639 000	87 076 000
Taxeringsvärden mark	73 276 000	58 322 000
	183 915 000	145 398 000

Not 8 Laddstationer garage

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 723	209 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 723	209 723
Ingående avskrivningar	-62 916	-41 944
Årets avskrivningar	-20 972	-20 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 888	-62 916
Utgående redovisat värde	125 835	146 807

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	55 000	55 000
	55 000	55 000

25 st aktier à 2 200 kr. Aktiernas värde är bokförda till det lägsta av anskaffningsvärde och försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien.

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	116 264	114 475
Avräkningskonto förvaltare	395 380	447 304
Andra kortfristiga fordringar	13	0
	511 657	561 779

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fast Partner Västerbotten AB	48 000	48 000
Fastum AB	28 829	26 262
Länsförsäkringar AB	75 748	5 223
Bostadsrätterna	6 310	6 210
Tele 2 AB	45 368	41 774
Telia AB	3 464	0
	207 719	127 469

Not 12 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Lantmännen Finans AB	469 751	467 309
Swedbank AB	14 708	511 783
	484 459	979 092

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,84	-	5 957 866	7 059 282
Swedbank Hypotek AB	1,98	2025-10-24	14 508 866	14 610 282
Swedbank Hypotek AB	2,31	2028-10-25	13 471 720	13 548 136
			33 938 452	35 217 700
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 135 698	-7 338 530

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 177 832 kr
Lån som förfaller inom ett år (inkl. amortering): 5 957 866 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	51 685	50 468
Styrelsearvoden	33 875	33 875
Beräknade sociala avgifter	10 779	10 779
Beräknat arvode för revision	24 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	142 307	412 485
Upplupen elkostnad	15 805	13 613
Upplupen fjärrvärmekostnad	72 873	71 564
Upplupen avfallskostnad	20 515	19 405
Upplupen vatten- och avloppskostnad	44 687	29 780
Upplupen städkostnad	8 750	11 188
Övriga upplupna kostnader	3 784	7 844
	429 060	681 001

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000
	48 926 000	48 926 000

Lidingö den. 2023-02-21



Clas Eriksson
ordförande



Magnus Andersson
ledamot



Kärstin Trötzig
ledamot



Elisabeth Natt och Dag Topham
ledamot



Solveig Werner
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/4 2023

Mazars AB



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Torsviks Torg
Org. nr 769609-5475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torsviks Torg för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Torsviks Torg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2023-04-21

Åsa Thelin

Auktoriserad revisor