



# Årsredovisning 2019



**Brf Torsviks Torg**

**Org nr 769609-5475**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 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 bostadsrättens 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 ombildning.

## **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 bostadsrättens 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 2019.

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 m<sup>2</sup>. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 190 m<sup>2</sup>. Denna lokal är numera 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

#### 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 från och med 2016 med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppgår för aktuellt år till 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 145 398 000 kr, varav byggnadsvärdet är 87 076 000 kr och markvärde 58 322 000 kr. Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning.

#### Ekonomisk plan

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

#### 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 beslut med 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Clas Eriksson Magnus Andersson Brita Forssberg Elisabeth Natt och Dag Topham Solveig Werner
Suppleant	Niklas Holming Kärstin Trotzig

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, revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå

Valberedning

Christina Odqvist                      Sammankallande  
Anette Gröjer  
Ann Hedman

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har haft fem styrelsemöten under året samt däremellan kommunicerat flitigt via mejl. Som tidigare aviserats så har kontroll och underhåll av fastigheterna ökat i omfattning som en konsekvens av att fastigheterna blir äldre.

I början av året, i samband med snösmältningen, konstaterades en läcka i gummimattan på taket till 3:an som förorsakade en vattenskada i en av lägenheterna. Gummimattan har reparerats och vattenskadan åtgärdats. Tyvärr täcktes detta inte av föreningens försäkring. Ett återkommande problem är läckage från plåttaken ovanför de högst belägna balkongerna, främst i 3:an. Styrelsen kommer under 2020 upphandla experthjälp för att ta fram förslag till åtgärder.

Samtliga avlopp har spolats och vissa har filmats. I samband med filmningen kunde det konstateras att vissa avlopp har mycket dåligt fall, vilket innebär att föreningen regelbundet måste genomföra spolningar av avloppen.

Lagstadgad energideklaration har genomförts under året. Samtliga fyra hissar har inspekterats och förslag till underhållsplan har upprättats.

I garaget har 12 laddstationer installerats. Brandsläckare har inhandlats och monterats på varje våningsplan samt i gemensamma utrymmen.

En enkät rörande upphandling av gemensamt nätverk (ComHem) har genomförts. Styrelsen har inte vidtagit några ytterligare åtgärder rörande gemensamt bredband. I slutet av året beslutade styrelsen att föreningen från och med februari 2020 ska införa sortering av matavfall.

Även under 2019 genomfördes en extra amortering på ett av föreningens lån.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 74 (73) medlemmar. Under året har 5 (2) medlemmar tillträtt samt 4 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (1) överlåtelse. Fyra medlemmar har under 2019 beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt, tkr</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 952	3 959	3 958	3 941	3 937
Resultat efter finansiella poster	334	104	549	498	222
Soliditet (%)	80	79	79	78	78
Årets res. exkl. avskrivningar	1 356	1 105	1 550	1 505	1 236
Fastighetslån/kvm (kr)	7 601	7 856	8 112	8 368	8 683
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.



### Förändring av 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	970 726	2 515 927	103 914	155 568 567
Disposition av föregående års resultat:			-351 950	455 864	-103 914	0
Årets resultat					334 104	334 104
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 960 000</b>	<b>63 018 000</b>	<b>618 776</b>	<b>2 971 791</b>	<b>334 104</b>	<b>155 902 671</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 971 791
årets vinst	334 104
	<b>3 305 895</b>

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	125 075
av fonden ianspråk tas	-90 563
i ny räkning överföres	3 271 383
	<b>3 305 895</b>

Företagets 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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 952 116	3 959 281
Övriga rörelseintäkter		16 340	80 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 968 456</b>	<b>4 039 281</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 512 687	-1 903 422
Övriga externa kostnader	4	-278 085	-265 044
Personalkostnader	5	-98 822	-92 007
Avskrivningar	6, 7, 8	-1 021 999	-1 001 027
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 911 593</b>	<b>-3 261 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 056 863</b>	<b>777 780</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		464	464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 223	-674 330
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-722 759</b>	<b>-673 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>334 104</b>	<b>103 914</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>334 104</b>	<b>103 914</b>

NA



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 8	193 225 442	194 035 118
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 600	5 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 228 042</b>	<b>194 040 318</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	55 000	55 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>193 283 042</b>	<b>194 095 318</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		600	0
Övriga fordringar	10	619 292	814 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 059	161 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>716 951</b>	<b>975 876</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		876 300	817 323
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>876 300</b>	<b>817 323</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 593 251</b>	<b>1 793 199</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

194 876 293

195 888 517

9

MA

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		151 978 000	151 978 000
Fond för yttre underhåll		618 776	970 726
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 596 776</b>	<b>152 948 726</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 971 791	2 515 927
Årets resultat		334 104	103 914
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 305 895</b>	<b>2 619 841</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 902 671</b>	<b>155 568 567</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	37 746 948	39 026 196
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 746 948</b>	<b>39 026 196</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	279 248	279 248
Leverantörsskulder		95 485	199 385
Skatteskulder		213 524	203 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	638 417	611 489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 226 674</b>	<b>1 293 754</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

194 876 293

195 888 517

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		334 104	103 914
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 021 999	1 001 027
Förändring skatteskuld/fordran		8 660	894
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 364 763</b>	<b>1 105 835</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-600	0
Förändring av kortfristiga fordringar		62 060	-46 784
Förändring av leverantörsskulder		-103 900	60 336
Förändring av kortfristiga skulder		26 928	-57 611
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 349 251</b>	<b>1 061 775</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-209 723	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-209 723</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 279 248	-1 279 248
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 279 248</b>	<b>-1 279 248</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-139 720</b>	<b>-217 473</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 529 699	1 747 172
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 389 980</b>	<b>1 529 699</b>

## 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
Inventarier, verktyg och installationer - Säkerhetsdörr	10 år
Laddstationer garage	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 188 844	3 188 844
Hyror lokaler	363 732	351 664
P-plats och garage	373 140	392 373
Övriga objekt	26 400	26 400
	<b>3 952 116</b>	<b>3 959 281</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	68 088	84 094
Trädgårdsskötsel	0	6 608
Städkostnader	100 849	92 420
Hyra av entrémattor	-5 040	15 871
Snöröjning/sandning	6 250	20 000
Hisskostnader	25 561	25 405
Besiktningkostnader	11 155	0
Reparationer	90 357	87 248
Hissreparationer	49 865	90 645
Trivselåtgärder	524	0
Planerat underhåll	90 563	477 025
El	106 745	92 084
Värme	461 541	468 902
Vatten och avlopp	103 183	67 228
Avfallshantering	90 655	83 679
Försäkringskostnader	64 009	56 574
Kabel-tv	72 416	70 871
Hyra för garage och parkering	140 000	140 000
Servitut innergård	13 000	13 000
Förbrukningsinventarier	169	0
Förbrukningsmaterial	3 375	3 134
Systematiskt brandskyddsarbete	19 422	8 635
	<b>1 512 687</b>	<b>1 903 423</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	33 980	27 560
Fastighetsavgift	77 112	74 872
Telefoni	13 334	10 051
Porto	4 120	3 002
Föreningsgemensamma kostnader	10 026	9 802
Revisionsarvode	21 250	20 625
Ekonomisk förvaltning	92 110	90 900
Bankkostnader	2 000	3 875
Upprättande av underhållsplan	15 025	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 910	5 800
Övriga poster	3 218	18 557
	<b>278 085</b>	<b>265 044</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	81 900	76 160
Sociala avgifter	16 922	15 847
	<b>98 822</b>	<b>92 007</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 610 000</b>	<b>142 610 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 823 882	-5 825 455
Årets avskrivningar	-998 427	-998 427
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 822 309</b>	<b>-6 823 882</b>
Redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>58 249 000</b>	<b>58 249 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>193 036 691</b>	<b>194 035 118</b>
Taxeringsvärden byggnader	87 076 000	75 844 000
Taxeringsvärden mark	58 322 000	38 912 000
	<b>145 398 000</b>	<b>114 756 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	26 000	41 988
Försäljningar/utrangeringar	0	-15 988
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>
Ingående avskrivningar	-20 800	-34 188
Försäljningar/utrangeringar	0	15 988
Årets avskrivningar	-2 600	-2 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 400</b>	<b>-20 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 600</b>	<b>5 200</b>

9

MA

**Not 8 Laddstationer garage**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	209 723	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 723</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-20 972	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 972</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 751</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	55 000	55 000
	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>

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

**Not 10 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	102 903	101 671
Avräkningskonto förvaltare	513 679	712 376
Andra kortfristiga fordringar	2 710	0
	<b>619 292</b>	<b>814 047</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
ComHem AB	18 549	18 102
FastPartner Västerbotten 19 AB	48 000	48 000
Fastum AB	24 438	23 765
Länsförsäkringar Stockholm	52	63 488
Telia	0	2 564
Bostadsrätterna	6 020	5 910
	<b>97 059</b>	<b>161 829</b>



### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,998	-	9 512 114	10 613 530
Swedbank Hypotek AB	1,978	2025-10-24	14 813 114	14 914 530
Swedbank Hypotek AB	2,310	2028-10-25	13 700 968	13 777 384
			<b>38 026 196</b>	<b>39 305 444</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-279 248	-279 248

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	51 778	64 013
Upplupna styrelsearvodet	33 875	33 875
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 779	10 779
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	374 224	362 941
Fastighetsel	8 979	10 206
Fjärrvärme	60 031	62 875
Avfallskostnader	26 381	605
Vatten och avlopp	40 928	0
Hissreparation	8 667	2 414
Fastighetskötsel	0	544
Reparation	2 775	38 197
Hyra entrémattor	0	5 040
	<b>638 417</b>	<b>611 489</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000
	<b>48 926 000</b>	<b>48 926 000</b>

Lidingö den...<sup>24/2-20</sup>



Clas Eriksson



Magnus Andersson



Brita Forsberg



Elisabeth Natt och Dag Topham



Solveig Werner

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>3/4 2020</sup>

Mazars SET Revisionsbyrå



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 2019.

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 2019 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 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Torsviks Torg enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 2020-04-03

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Åsa Thelin  
Auktoriserad revisor

