



Årsredovisning 2021



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 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 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 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 2021.

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 delad en 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 1 459 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 markvärdet 58 322 000 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 14.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2021 haft följande sammansättning:

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

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

0
A

M

Valberedning

Christina Odqvist
Anette Gröjer
Ann Hedman

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft fem fysiska möten, men också tagit ett antal beslut digitalt. Föreningen har även detta år kunnat amortera på lånen, vilket innebär att föreningens lån kunnat minska med ytterligare 700 000 kr. Sannolikt kommer förmågan att amortera avta under de kommande åren då föreningens kostnader för reparationer och underhåll ökar i takt med att fastigheterna blir äldre.

Under året har de läckande plåttaken högst upp i fastigheterna åtgärdats. Tyvärr måste arbetet reklameras då det fortsatt att läcka på ett par ställen.

Sophusets yttervägg mot parkeringen blev demolerad av en bil som körde in i väggen. Bilistens försäkringsbolag täckte kostnaden, men det tog lång tid att få skadorna reparerade. Soprummet har iordningsställt så att den av styrelsen beslutade sopsorteringen kunnat genomföras. Hittills har det fungerat bra även om det vid vissa tillfällen blivit överfullt i vissa kärl.

Gröna gruppen har gjort ett väldigt bra arbete med blommor och växter på gården. Styrelsen har intensifierat arbetet med att ta fram en underhållsplan som kommer att färdigställas under 2022. Planen skapar möjligheter för att på ett bra sätt kunna planera ekonomi och underhåll av fastigheterna.

Ett regelverk för renoveringar av lägenheterna har tagits fram och delgetts samtliga medlemmar. Styrelsen ser fram emot 2022 och har för närvarande inga planer på att höja avgifterna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (75) medlemmar. Under året har 4 (2) medlemmar tillträtt samt 3 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (1) överlåtelser. Inga medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 042	3 950	3 952	3 959	3 958
Resultat efter finansiella poster	351	433	334	104	549
Soliditet (%)	81	81	80	79	79
Årets res. exkl. avskrivningar	1 370	1 455	1 356	1 105	1 550
Fastighetslån/kvm (kr)	7 039	7 245	7 601	7 856	8 112
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	653 288	3 271 384	433 349	156 336 021
Disposition av föregående års resultat:			-11 220	444 569	-433 349	0
Årets resultat					351 016	351 016
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	642 068	3 715 953	351 016	156 687 037

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 715 953
årets vinst	351 016
	4 066 969

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	125 075
av fonden för yttre underhåll ianspråkats	-118 998
i ny räkning överföres	4 060 892
	4 066 969

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 042 388	3 949 544
Övriga rörelseintäkter	3	64 899	47 516
Summa rörelseintäkter		4 107 287	3 997 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 677 936	-1 474 381
Övriga externa kostnader	5	-275 429	-265 583
Personalkostnader	6	-112 507	-97 292
Avskrivningar		-1 019 399	-1 021 999
Summa rörelsekostnader		-3 085 271	-2 859 255
Rörelseresultat		1 022 015	1 137 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 398	1 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 397	-705 850
Summa finansiella poster		-670 999	-704 456
Resultat efter finansiella poster		351 016	433 349
Årets resultat		351 016	433 349

0
11

M

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	191 186 644	192 206 043
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		191 186 644	192 206 043

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		191 241 644	192 261 043

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 420	2 180
Övriga fordringar	11	561 779	765 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 469	125 528
Summa kortfristiga fordringar		706 668	893 158

Kassa och bank

Kassa och bank	13	979 092	477 694
Summa kassa och bank		979 092	477 694
Summa omsättningstillgångar		1 685 760	1 370 852

SUMMA TILLGÅNGAR

192 927 404

193 631 895

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

151 978 000

151 978 000

Fond för yttre underhåll

642 068

653 288

Summa bundet eget kapital

152 620 068

152 631 288

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 715 953

3 271 384

Årets resultat

351 016

433 349

Summa fritt eget kapital

4 066 969

3 704 733

Summa eget kapital

156 687 037

156 336 021

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

27 879 170

28 158 418

Summa långfristiga skulder

27 879 170

28 158 418

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

7 338 530

8 088 530

Leverantörsskulder

111 978

149 347

Skatteskulder

229 688

225 096

Övriga skulder

0

744

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

681 001

673 739

Summa kortfristiga skulder

8 361 197

9 137 456

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

192 927 404

193 631 895

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		351 016	433 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 019 399	1 021 999
Förändring skatteskuld/fordran		1 680	2 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 372 095	1 458 260
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-15 240	-1 580
Förändring av kortfristiga fordringar		1 760	-29 459
Förändring av leverantörsskulder		-37 369	53 862
Förändring av kortfristiga skulder		-743 483	7 845 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten		577 763	9 326 432
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-279 248	-9 588 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-279 248	-9 588 530
Årets kassaflöde		298 515	-262 098
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 127 881	1 389 980
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 426 396	1 127 881

MA

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 188 844	3 188 844
Hyror lokaler	361 624	369 200
P-plats och garage	358 000	365 100
Övriga objekt	26 400	26 400
Bredband	107 520	0
	4 042 388	3 949 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Laddstolpar el-bilar	58 400	40 900
El, laddstolpar	2 944	5 216
Övr ej momspl ers. och intäkt	240	1 400
Försäkringsersättningar	3 315	0
	64 899	47 516



Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	72 136	70 242
Städkostnader	107 448	80 694
Hyra av entrémattor	28 150	0
Snöröjning/sandning	13 000	6 250
Hisskostnader	28 458	28 567
Reparationer	61 610	59 755
Hissreparationer	49 452	84 606
Planerat underhåll	118 998	136 295
El	126 121	120 945
Värme	485 908	433 106
Vatten och avlopp	107 905	108 054
Avfallshantering	81 995	27 831
Bredband	74 760	18 690
Försäkringskostnader	62 584	56 477
Kabel-tv	89 715	77 938
Hyra för garage och parkering	140 000	140 000
Servitut innergård	13 000	13 000
Förbrukningsinventarier	5 059	1 007
Förbrukningsmaterial	11 637	5 068
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 856
	1 677 936	1 474 381

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	33 980	33 980
Fastighetsavgift	81 704	80 024
Telefoni	12 309	12 644
Postbefordran/distribution	4 320	3 973
Föreningsgemensamma kostnader	2 636	6 541
Revisionsarvode	23 125	22 500
Ekonomisk förvaltning	99 480	93 102
Bankkostnader	2 200	2 000
Bredband (föreningens eget)	3 792	2 724
Medlems-/föreningsavgifter	6 150	6 020
Övriga poster	5 733	2 075
	275 429	265 583

PA

4

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	95 657	83 700
Sociala avgifter	16 850	13 592
	112 507	97 292

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
Ingående avskrivningar	-8 820 736	-7 822 309
Årets avskrivningar	-998 427	-998 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 819 163	-8 820 736
Redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde	191 039 837	192 038 264
Taxeringsvärden byggnader	87 076 000	87 076 000
Taxeringsvärden mark	58 322 000	58 322 000
	145 398 000	145 398 000

Not 8 Laddstationer garage

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 723	209 723
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 723	209 723
Ingående avskrivningar	-41 944	-20 972
Årets avskrivningar	-20 972	-20 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 916	-41 944
Utgående redovisat värde	146 807	167 779

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 000	26 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 000	26 000
Ingående avskrivningar	-26 000	-23 400
Årets avskrivningar	0	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 000	-26 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
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 försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien.

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	114 475	111 563
Avräkningskonto förvaltare	447 304	650 187
Andra kortfristiga fordringar	0	3 700
	561 779	765 450

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
ComHem AB	0	41 118
Fast Partner Västerbotten AB	48 000	48 000
Fastum AB	26 262	25 131
Länsförsäkringar AB	5 223	5 129
Bostadsrätterna	6 210	6 150
Tele 2 AB	41 774	0
	127 469	125 528

Not 13 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Lantmännen Finans AB	467 309	465 911
Swedbank AB	511 783	11 783
	979 092	477 694

0

PA

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,84	-	7 059 282	7 910 698
Swedbank Hypotek AB	1,98	2025-10-24	14 610 282	14 711 698
Swedbank Hypotek AB	2,31	2028-10-25	13 548 136	13 624 552
			35 217 700	36 246 948
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 338 530	-8 088 530

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: 279 248 kr
Lån som förfaller inom ett år: 7 059 282 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	50 468	51 014
Styrelsearvoden	33 875	33 875
Beräknade sociala avgifter	10 779	10 779
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	412 485	422 515
Fastighetsel	13 613	12 284
Fjärrvärme	71 564	57 008
Avfallskostnader	19 405	12 824
Vatten och avlopp	29 780	36 927
Hissreparation	0	10 777
Fastighetsskötsel	5 704	5 736
Städning	11 188	0
Hyra entrémattor	2 140	0
	681 001	673 739

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000
	48 926 000	48 926 000

Lidingö den. *2022-02-17*



Clas Eriksson



Magnus Andersson



Kärstin Trozig



Elisabeth Natt och Dag Topham



Solveig Werner

Vår revisionsberättelse har lämnats *2022-03-29*

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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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, 2022-03-29



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

