

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Torsviks Torg**

769609-5475

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Torsviks Torg, med säte i Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är 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 och tre gästplatser utomhus.

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 fullvärdeförsäkrad 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. Full fastighetsavgift är år 2018 1 337 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 114 756 000 kr, varav byggnadsvärdet är 75 844 000 kr och markvärde 38 912 000 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 framtagen 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 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 maj 2018 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

Ann Hedman Sammankallande  
Anette Gröjer  
Christina Odqvist

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under det gångna året har föreningens båda hus kontrollerats. För att säkerställa en jämn inomhustemperatur så har hela värmesystemet trimmats och vissa delar bytts ut. Rökgasluckorna i husens trappuppgångar har genomgått service och ett löpande serviceavtal har tecknats. De stora blomsterlådorna på gården har bytts ut mot nya genom FastPartners försorg. Läckande balkongtak på de översta våningarna i husen har åtgärdats liksom en fasadskada under taket på treans hus.

Styrelsen kan konstatera att efter 14 år så ökar föreningens reparations- och underhållskostnader, vilket framöver kommer att påverka föreningens resultat. Styrelsen bedömer att det är av största vikt att bibehålla husens standard och att såväl förebyggande som akuta åtgärder ska genomföras även om det påverkar föreningens ekonomi.

Ordinarie årsmöte avhölls som vanligt i maj månad. Något beslut avseende laddstationer i garaget togs inte på det ordinarie årsmötet utan hänsköts till ett extra årsmöte. Vid detta beslutades att ge styrelsen mandat att, inom vissa fastställda ramar, installera laddstationer i garaget. Styrelsen har genomfört en intresseförfrågan till alla medlemmar och under hösten gått vidare med projektet. Föreningen har erhållit löfte om bidrag från Naturvårdsverket och inväntar nu besked från FastPartner (ägare av garaget) att installationen får genomföras.

Under hösten har styrelsen, strax innan Riksbankens räntehöjning, omförhandlat två av föreningens lån hos Swedbank.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (72) medlemmar. Under året har 2 (4) medlemmar tillträtt samt 1 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (3) antal överlåtelse. En medlem har under 2018 beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt, tkr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 959	3 958	3 941	3 937	3 681
Resultat efter finansiella poster	104	549	498	222	-413
Soliditet (%)	79	79	78	78	77
Årets res. exkl. avskrivningar	1 105	1 550	1 505	1 236	601
Fastighetslån/kvm (kr)	7 856	8 112	8 368	8 683	8 935
Årsavgifter/kvm (kr)	637	637	637	637	590

NA

0  
A

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	930 065	2 007 742	548 846	155 464 653
Disposition av föregående års resultat:			40 661	508 185	-548 846	0
Årets resultat					103 914	103 914
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 960 000</b>	<b>63 018 000</b>	<b>970 726</b>	<b>2 515 927</b>	<b>103 914</b>	<b>155 568 567</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 515 927
årets vinst	103 914
	<b>2 619 841</b>
disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	125 075
av fonden ianspråk tas	-477 025
i ny räkning överföres	2 971 791
	<b>2 619 841</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 959 281	3 958 384
Övriga rörelseintäkter		80 000	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 039 281</b>	<b>3 958 384</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 903 422	-1 412 776
Övriga externa kostnader	4	-265 044	-249 855
Personalkostnader	5	-92 007	-90 745
Avskrivningar	6, 7	-1 001 027	-1 001 027
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 261 501</b>	<b>-2 754 403</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>777 780</b>	<b>1 203 981</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		464	2 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 330	-657 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-673 866</b>	<b>-655 135</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>103 914</b>	<b>548 846</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>103 914</b>	<b>548 846</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	194 035 118	195 033 545
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 200	7 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>194 040 318</b>	<b>195 041 345</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	55 000	55 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>194 095 318</b>	<b>195 096 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	814 047	1 108 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 829	115 044
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>975 876</b>	<b>1 223 057</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		817 323	737 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>817 323</b>	<b>737 860</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 793 199</b>	<b>1 960 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 888 517</b>	<b>197 057 262</b>



## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

151 978 000

151 978 000

Fond för yttre underhåll

970 726

930 065

**Summa bundet eget kapital**

**152 948 726**

**152 908 065**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 515 927

2 007 742

Årets resultat

103 914

548 846

**Summa fritt eget kapital**

**2 619 841**

**2 556 588**

**Summa eget kapital**

**155 568 567**

**155 464 653**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

39 026 196

40 305 444

**Summa långfristiga skulder**

**39 026 196**

**40 305 444**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

279 248

279 248

Leverantörsskulder

199 385

139 049

Skatteskulder

203 632

199 768

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

611 489

669 100

**Summa kortfristiga skulder**

**1 293 754**

**1 287 165**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**195 888 517**

**197 057 262**

MA

Q



## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		103 914	548 846
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 001 027	1 001 027
Förändring skatteskuld/fordran		894	2 888
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 105 835</b>	<b>1 552 761</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-46 784	47 538
Förändring av leverantörsskulder		60 336	-7 848
Förändring av kortfristiga skulder		-57 611	25 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 061 776</b>	<b>1 617 669</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>-217 472</b>	<b>338 421</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 747 172	1 408 750
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 529 700</b>	<b>1 747 171</b>

*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

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 188 844	3 188 844
Hyror lokaler	351 664	346 140
P-plats och garage	392 373	397 000
Övriga objekt	26 400	26 400
	<b>3 959 281</b>	<b>3 958 384</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	84 094	69 158
Trädgårdsskötsel	6 608	0
Städkostnader	92 420	85 771
Hyra av entrémattor	15 871	15 926
Snöröjning/sandning	20 000	13 750
Hisskostnader	25 405	24 765
Reparationer	87 248	38 112
Hissreparationer	90 645	49 098
Planerat underhåll	477 025	84 414
El	92 084	83 148
Värme	468 902	517 591
Vatten och avlopp	67 228	70 746
Avfallshantering	83 679	82 817
Försäkringskostnader	56 574	50 602
Kabel-tv	70 871	69 759
Hyra för garage och parkering	140 000	140 000
Servitut innergård	13 000	13 000
Förbrukningsmaterial	3 134	4 120

Systematiskt brandskyddsarbete	8 635	0
	<b>1 903 423</b>	<b>1 412 777</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	27 560	27 560
Fastighetsavgift	74 872	73 640
Telefoni	10 051	9 096
Porto	3 002	4 020
Föreningsgemensamma kostnader	9 802	12 442
Revisionsarvode	20 625	20 625
Ekonomisk förvaltning	90 900	88 634
Bankkostnader	3 875	3 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 800	5 800
Övriga poster	18 557	5 038
	<b>265 044</b>	<b>249 855</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	76 160	75 310
Sociala avgifter	15 847	15 435
	<b>92 007</b>	<b>90 745</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
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	-5 825 455	-4 827 028
Årets avskrivningar	-998 427	-998 427
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 823 882</b>	<b>-5 825 455</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>194 035 118</b>	<b>195 033 545</b>
Taxeringsvärden byggnader	75 844 000	75 844 000

Taxeringsvärden mark	38 912 000	38 912 000
	<b>114 756 000</b>	<b>114 756 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärden	41 988	41 988
Försäljningar/utrangeringar	-15 988	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 000</b>	<b>41 988</b>
Ingående avskrivningar	-34 188	-31 588
Försäljningar/utrangeringar	15 988	
Årets avskrivningar	-2 600	-2 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 800</b>	<b>-34 188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 200</b>	<b>7 800</b>

**Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	55 000	55 000
	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>

25 st aktier à 2200 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien.

MA

9

Fastighetsskötsel	544	5 723
Reparation	38 197	0
Underhåll	0	15 938
Hyra entrémattor	5 040	2 895
	<b>611 489</b>	<b>669 100</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	48 926 000	48 926 000
	<b>48 926 000</b>	<b>48 926 000</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Lidingö den 20190227



Clas Eriksson



Magnus Andersson



Brita Forssberg



Elisabeth Natt och Dag Topham



Solveig Werner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-04

Mazars SET Revisionsbyrå



Åsa Thelin  
Auktoriserad revisor

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	101 671	98 701
Avräkningskonto förvaltare	712 376	1 009 312
	<b>814 047</b>	<b>1 108 013</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
ComHem AB	18 102	17 717
FastPartner Västerbotten 19 AB	48 000	48 000
Fastum AB	23 765	23 250
Länsförsäkringar Stockholm	63 488	4 187
Telia	2 564	2 340
Bostadsrätterna	5 910	5 800
Takrenoverarna i Stockholm AB	0	13 750
	<b>161 829</b>	<b>115 044</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,733	-	10 613 530	10 714 946
Swedbank Hypotek AB	2,89	2019-02-25	14 914 530	15 015 946
Swedbank Hypotek AB	2,31	2028-10-25	13 777 384	14 853 800
			<b>39 305 444</b>	<b>40 584 692</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-279 248	-279 248

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	64 013	46 879
Upplupna styrelsearvoden	33 875	33 875
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 779	10 779
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	362 941	398 799
Fastighetsel	10 206	8 848
Fjärrvärme	62 875	88 319
Avfallskostnader	605	19 173
Vatten- och avlopp	0	17 872
Hissreparation	2 414	0

0  
M



## 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 2018.

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 2018 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 2018 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 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 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, 2019-0404

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Åsa Thelin

Auktoriserad revisor

