

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Torsviks Torg**  
769609-5475

Räkenskapsåret

2016

*10/2*

Styrelsen för Brf Torsviks Torg, med säte i LIDINGÖ, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2016 1 268 kr per lägenhet. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

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 tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat 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 10 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Clas Eriksson Magnus Andersson AnnLis Åberg Brita Forssberg Elisabeth Natt och Dag Topham
-----------	---

Suppleant	Solveig Werner Ramiz Nannis
-----------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm. 



Revisorer

Åsa Thelin, revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå

Valberedning

Jarl Forsberg Sammankallande  
Kärstin Trotzig  
Ann Hedman

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

2016 passerade utan översvämningar eller andra större olyckor, men även om detta var positivt så har styrelsearbetet präglats av en massa aktiviteter avseende löpande underhåll men också några större åtgärder. Styrelsen har hållit fem fysiska sammanträden under året samt hållit löpande kontakt via mail. Föreningens ekonomi är god och det positiva kassaflödet, förstärkt av det fördelaktiga ränteläget, har använts till att amortera på föreningens lån. En stor genomgång av samtliga balkonginglasningar har genomförts och vissa inglasningar har reparerats. Styrelsen har också beslutat att genomföra en översyn av värmedistributionen i samtliga lägenheter. Översynen kommer att genomföras under våren 2017.

Nya avtal har tecknats rörande snöskottning och städning och i början av 2017 träffades ett nytt treårigt fastprisavtal för elen. Gården har skötts av frivilliga medlemmar och styrelsen vill framföra ett tack för de insatser som gjorts för att vi alla ska kunna trivas även i utemiljön.

Fastpartner, ett fastighetsbolag, har förvärvat garaget där föreningen hyr sina platser, lokalerna som Coop hyr samt det tredje "kontorshuset". Samarbetet med den nya ägaren har fungerat bra så här långt. Under våren skedde ett kvalificerat inbrott i garaget. De drabbade har fått ersättning från sina respektive försäkringsbolag.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (73) medlemmar. Under året har 2 (6) medlemmar tillträtt samt 2 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (6) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	3 941	3 937	3 681	3 690	3 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	498	222	-413	216	266
Soliditet (%)	78	78	77	77	77
Årets res. exkl. avskrivningar, tkr	1 505	1 236	601	446	505
Fastighetslån/kvm, kr	8 368	8 683	8 935	8 991	9 047
Årsavgifter/kvm, kr	637	637	590	590	590

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	860 433	1 358 019	221 539	154 417 991
Disposition av föregående års resultat:			48 019	173 520	-221 539	0
Årets resultat					497 816	497 816
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 960 000</b>	<b>63 018 000</b>	<b>908 452</b>	<b>1 531 539</b>	<b>497 816</b>	<b>154 915 807</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 531 539
årets vinst	497 816
	<b>2 029 355</b>

disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	125 075
av fonden ianspråk tas	-103 462
i ny räkning överföres	2 007 742
	<b>2 029 355</b>

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

*U*

*U*

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 941 371	3 937 189
Övriga rörelseintäkter		3 708	2 604
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 945 079</b>	<b>3 939 793</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 448 223	-1 363 463
Övriga externa kostnader	4	-239 336	-197 878
Personalkostnader	5	-80 682	-79 641
Avskrivningar		-1 006 961	-1 014 475
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 775 202</b>	<b>-2 655 457</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 169 877</b>	<b>1 284 336</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 355	2 215
<del>Räntekostnader och liknande resultatposter</del>		<del>676 416</del>	<del>-1 065 012</del>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-672 061</b>	<b>-1 062 797</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>497 816</b>	<b>221 539</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>497 816</b>	<b>221 539</b>

*Car*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	196 031 972	197 036 333
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 400	13 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>196 042 372</b>	<b>197 049 333</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
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>196 097 372</b>	<b>197 104 333</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	730 399	840 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	162 583	147 979
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>892 982</b>	<b>988 008</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		738 397	738 934
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>738 397</b>	<b>738 934</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 631 379</b>	<b>1 726 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>197 728 751</b>	<b>198 831 275</b>

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		151 978 000	151 978 000
Fond för yttre underhåll		908 452	860 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 886 452</b>	<b>152 838 433</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 531 539	1 358 019
Årets resultat		497 816	221 539
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 029 355</b>	<b>1 579 558</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>154 915 807</b>	<b>154 417 991</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	41 584 692	43 163 940
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 584 692</b>	<b>43 163 940</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	279 248	279 248
Leverantörsskulder		146 897	197 089
Skatteskulder		158 224	118 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	643 883	654 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 228 252</b>	<b>1 249 344</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

197 728 751

198 831 275

*CS*



## Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		497 816	221 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 006 961	1 014 475
Förändring skatteskuld/fordran		-20 360	40 588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 484 417</b>	<b>1 276 602</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 604	-4 513
Förändring av leverantörsskulder		-50 192	5 166
Förändring av kortfristiga skulder		-10 540	76 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 409 081</b>	<b>1 353 506</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 579 248	-1 260 144
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 579 248</b>	<b>-1 260 144</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-170 167</b>	<b>93 362</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 578 918	1 485 555
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 408 751</b>	<b>1 578 917</b> <i>Esa</i>

## 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
Markanläggning - Pergola	8 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar - Tumlare	5 år
Inventarier, verktyg och installationer - Kallmangel	5 år
Inventarier, verktyg och installationer - Säkerhetsdörr	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 188 844	3 188 844
Hyror lokaler	342 327	328 272
P-plats och garage	383 800	393 673
Övriga objekt	26 400	26 400
	<b>3 941 371</b>	<b>3 937 189</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	77 823	85 699
Trädgårdsskötsel	3 004	1 567
Städkostnader	84 000	79 751
Hyra av entrémattor	4 156	0
Snöröjning/sandning	9 475	0
Hisskostnader	23 648	22 928
Inköp av parkeringstjänster	0	3 900
Reparationer	81 550	69 991
Hissreparationer	54 616	91 826
Planerat underhåll	103 462	77 056
El	87 215	86 951
Värme	472 423	421 610
Vatten och avlopp	72 110	60 587
Avfallshantering	80 843	78 783
Försäkringskostnader	49 417	45 503

Kabel-tv	68 380	66 852
Hyra för garage och parkering	140 000	140 000
Servitut innergård	13 000	13 000
Försäkringsersättningar	-125	6 445
Förbrukningsinventarier	14 439	4 806
Förbrukningsmaterial	8 787	6 208
	<b>1 448 223</b>	<b>1 363 463</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	27 560	24 880
Fastighetsavgift	71 008	34 776
Telefoni	4 566	3 486
Porto	3 710	3 980
Föreningsgemensamma kostnader	9 077	13 350
Revisionsarvode	25 719	20 844
Ekonomisk förvaltning	85 464	82 125
Bankkostnader	3 000	3 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 800	5 800
Gåvor	518	738
Övriga poster	2 914	4 900
	<b>239 336</b>	<b>197 879</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	66 750	65 316
Sociala avgifter	13 932	14 325
	<b>80 682</b>	<b>79 641</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 657 500	142 657 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 657 500</b>	<b>142 657 500</b>
Ingående avskrivningar	-3 870 167	-2 865 802
Årets avskrivningar	-1 004 361	-1 004 365
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 874 528</b>	<b>-3 870 167</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>196 031 972</b>	<b>197 036 333</b>
Taxeringsvärden byggnader	75 844 000	73 622 000
Taxeringsvärden mark	38 912 000	36 866 600
	<b>114 756 000</b>	<b>110 488 600</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	37 550	37 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 550</b>	<b>37 550</b>
Ingående avskrivningar	-37 550	-30 040
Årets avskrivningar	0	-7 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 550</b>	<b>-37 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	41 988	41 988
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 988</b>	<b>41 988</b>
Ingående avskrivningar	-28 988	-26 388
Årets avskrivningar	-2 600	-2 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 588</b>	<b>-28 988</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 400</b>	<b>13 000</b>

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Aktier i Fastum UBC Förvaltning 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.

*EE*

*0*

### Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	60 045	45
Avräkningskonto förvaltare	670 354	839 984
	<b>730 399</b>	<b>840 029</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Retroaktiv debitering av hg Gateau AB avs. 2016	12 000	0
ComHem AB	17 438	17 095
FastPartner Västerbotten 19 AB	48 000	48 000
Fastum UBC Förvaltning AB	23 046	22 156
Länsförsäkringar Stockholm	54 789	53 945
Telia	1 510	983
Bostadsrätterna	5 800	5 800
	<b>162 583</b>	<b>147 979</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	Rörligt	-	11 816 362	13 217 778
Swedbank Hypotek AB	2,89	2019-02-25	15 117 362	15 218 778
Swedbank Hypotek AB	1,02	2018-11-23	14 930 216	15 006 632
			<b>41 863 940</b>	<b>43 443 188</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-279 248	-279 248

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	47 191	92 700
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	406 111	370 552
Fastighetsel	7 983	8 832
Fjärrvärme	70 892	61 786
Avfallskostnader	17 120	17 142
Vatten- och avlopp	19 389	11 829
Hissreparation	1 799	22 478

*COE*

*[Handwritten mark]*

Fastighetskötsel	5 523	4 449
Reparation	3 220	0
	<b>643 882</b>	<b>654 422</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000
	<b>48 926 000</b>	<b>48 926 000</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Lidingö



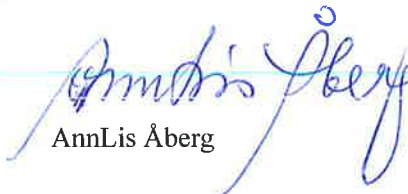
Magnus Andersson



Elisabeth Natt och Dag Topham



Clas Eriksson



AnnLis Åberg



Brita Forssberg

Vår revisionsberättelse har lämnats *2017-04-13*

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 2016.

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 2016 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 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 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 fel.

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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### 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 2016 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 trygghande 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm, 2017-04-13

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Åsa Thelin  
Auktoriserad revisor

