

Årsredovisning
för
Brf Torsviks Torg

769609-5475

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Torsviks Torg, med säte i LIDINGÖ, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 m². I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 190 m². 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 2017 1 315 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 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/m² lägenhetsyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 maj 2017 haft följande sammansättning:

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

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 Forssberg Sammanställande
Kärstin Trotzig
Ann Hedman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även i år avåts den traditionella styrelsemiddagen på Foresta. Som vanligt var det en trevlig tillställning och styrelsen kunde konstatera att 2017 varit ett bra år för föreningen.

Under 2017 har två större projekt genomförts. Taken på våra två hus har inspekterats och påtalade läckageproblem har åtgärdats även om vissa detaljer återstår att slutföra under 2018. Efter kontroll av värmenivåerna i våra lägenheter visade det sig att vissa lägenheter hade för varmt och vissa för kallt. Under vintern har ett omfattande arbete genomförts för att säkerställa en jämn värme i samtliga lägenheter. Arbetet kommer att följas upp under våren. Det är styrelsens förhoppning att detta även kommer att resultera i lägre uppvärmningskostnader i framtiden.

I september bjöd styrelsen in till en gårdsfest. Festen blev lyckad med många av medlemmarna närvarande och med fint väder.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 958	3 941	3 937	3 681	3 690
Resultat efter finansiella poster, tkr	549	498	222	-413	216
Soliditet (%)	79	78	78	77	77
Årets res. exkl. avskrivningar, tkr	1 550	1 505	1 236	601	446
Fastighetslån/kvm, kr	8 112	8 368	8 683	8 935	8 991
Årsavgifter/kvm, kr	637	637	637	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	908 452	1 531 539	497 816	154 915 807
Disposition av föregående års resultat:			21 613	476 203	-497 816	0
Årets resultat					548 846	548 846
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	930 065	2 007 742	548 846	155 464 653

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 007 742
årets vinst	548 846
	2 556 588

disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	125 075
av fonden ianspråkats	-84 414
i ny räkning överföres	2 515 927
	2 556 588

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 958 384	3 941 371
Övriga rörelseintäkter		0	3 708
Summa rörelseintäkter		3 958 384	3 945 079
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 412 776	-1 448 223
Övriga externa kostnader	4	-249 855	-239 336
Personalkostnader	5	-90 745	-80 682
Avskrivningar		-1 001 027	-1 006 961
Summa rörelsekostnader		-2 754 403	-2 775 202
Rörelseresultat		1 203 981	1 169 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 239	4 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 374	-676 416
Summa finansiella poster		-655 135	-672 061
Resultat efter finansiella poster		548 846	497 816
Årets resultat		548 846	497 816

0
12

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	195 033 545	196 031 972
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	7 800	10 400
Summa materiella anläggningstillgångar		195 041 345	196 042 372
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		195 096 345	196 097 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 108 013	730 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	115 044	162 583
Summa kortfristiga fordringar		1 223 057	892 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		737 860	738 397
Summa kassa och bank		737 860	738 397
Summa omsättningstillgångar		1 960 917	1 631 379
SUMMA TILLGÅNGAR		197 057 262	197 728 751

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 978 000	151 978 000
Fond för yttre underhåll		930 065	908 452
Summa bundet eget kapital		152 908 065	152 886 452
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 007 742	1 531 539
Årets resultat		548 846	497 816
Summa fritt eget kapital		2 556 588	2 029 355
Summa eget kapital		155 464 653	154 915 807
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 305 444	41 584 692
Summa långfristiga skulder		40 305 444	41 584 692
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	279 248	279 248
Leverantörsskulder		139 049	146 897
Skatteskulder		199 768	158 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	669 100	643 883
Summa kortfristiga skulder		1 287 165	1 228 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 057 262	197 728 751

0
11

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		548 846	497 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 001 027	1 006 961
Förändring skatteskuld/fordran		2 888	-20 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 552 761	1 484 417
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		47 538	-14 604
Förändring av leverantörsskulder		-7 848	-50 192
Förändring av kortfristiga skulder		25 218	-10 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 617 669	1 409 081
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 279 248	-1 579 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 279 248	-1 579 248
Årets kassaflöde		338 421	-170 167
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 408 750	1 578 918
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 747 171	1 408 751

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

	2017	2016
Årsavgifter	3 188 844	3 188 844
Hyror lokaler	346 140	342 327
P-plats och garage	397 000	383 800
Övriga objekt	26 400	26 400
	3 958 384	3 941 371

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	69 158	77 823
Trädgårdsskötsel	0	3 004
Städkostnader	85 771	84 000
Hyra av entrémattor	15 926	4 156
Snöröjning/sandning	13 750	9 475
Hisskostnader	24 765	23 648
Reparationer	38 112	81 550
Hissreparationer	49 098	54 616
Planerat underhåll	84 414	103 462
El	83 148	87 215
Värme	517 591	472 423
Vatten och avlopp	70 746	72 110
Avfallshantering	82 817	80 843
Försäkringskostnader	50 602	49 417
Kabel-tv	69 759	68 380

Hyra för garage och parkering	140 000	140 000
Servitut innergård	13 000	13 000
Försäkringsersättningar	0	-125
Förbrukningsinventarier	0	14 439
Förbrukningsmaterial	4 120	8 787
	1 412 777	1 448 223

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	27 560	27 560
Fastighetsavgift	73 640	71 008
Telefoni	9 096	4 566
Porto	4 020	3 710
Föreningsgemensamma kostnader	12 442	9 077
Revisionsarvode	20 625	25 719
Ekonomisk förvaltning	88 634	85 464
Bankkostnader	3 000	3 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 800	5 800
Gåvor	0	518
Övriga poster	5 038	2 914
	249 855	239 336

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	75 310	66 750
Sociala avgifter	15 435	13 932
	90 745	80 682

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 610 000	142 657 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 610 000	142 657 500
Ingående avskrivningar	-4 827 028	-3 870 167
Årets avskrivningar	-998 427	-1 004 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 825 455	-4 874 528
Redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000

Utgående redovisat värde	195 033 545	196 031 972
Taxeringsvärden byggnader	75 844 000	75 844 000
Taxeringsvärden mark	38 912 000	38 912 000
	114 756 000	114 756 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 550	37 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 550	37 550
Ingående avskrivningar	-37 550	-37 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 550	-37 550
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 988	41 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 988	41 988
Ingående avskrivningar	-31 588	-28 988
Årets avskrivningar	-2 600	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 188	-31 588
Utgående redovisat värde	7 800	10 400

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	55 000	55 000
	55 000	55 000

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

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	98 701	60 045
Avräkningskonto förvaltare	1 009 312	670 354
	1 108 013	730 399

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Retroaktiv debitering av hg Gateau AB avs. 2016		12 000
ComHem AB	17 717	17 438
FastPartner Västerbotten 19 AB	48 000	48 000
Fastum UBC Förvaltning AB	23 250	23 046
Länsförsäkringar Stockholm	4 187	54 789
Telia	2 340	1 510
Bostadsrätterna	5 800	5 800
Takrenoverarna i Stocckholm AB	13 750	0
	115 044	162 583

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,517	-	10 714 946	11 816 362
Swedbank Hypotek AB	2,89	2019-02-25	15 015 946	15 117 362
Swedbank Hypotek AB	1,02	2018-11-23	14 853 800	14 930 216
			40 584 692	41 863 940
Kortfristig del av långfristig skuld			-279 248	-279 248

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	46 879	47 191
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	398 799	406 111
Fastighetsel	8 848	7 983
Fjärrvärme	88 319	70 892
Avfallskostnader	19 173	17 120
Vatten- och avlopp	17 872	19 389

Hissreparation	0	1 799
Fastighetsskötsel	5 723	5 523
Reparation	0	3 220
Underhåll	15 938	0
Hyra entrémattor	2 895	0
	669 100	643 882

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000
	48 926 000	48 926 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Lidingö


Clas Eriksson


Magnus Andersson


AnnLis Åberg

Brita Forssberg




Ellsabeth Natt och Dag Topham

Vår revisionsberättelse har lämnats **20180419**

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 2017.

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 2017 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 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 revisionssed 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.

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 fel, 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 fel, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

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 2017 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 *Revisorans 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 tryggsamt sätt.

Revisorans 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, 2018-04-19

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

