

Årsredovisning 2020

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 ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Torsviks Torg, med säte i Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 från och med 2016 med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppgår för aktuellt år till 1429 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 2020 haft följande sammansättning:

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

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 AB

Valberedning

Christina Odqvist Sammankallande
Anette Gröjer
Ann Hedman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har präglats av den pågående pandemin som bland annat resulterade i att årets stämma fick hållas utomhus med väl tilltagna avstånd mellan föreningens medlemmar. Under året har styrelsen avhållit fem protokollförda möten och mellan dessa haft en omfattande mailkommunikation. Under året har styrelsen fattat beslut om och genomfört ett första steg mot en bättre avfallshantering. Numera separeras matavfall i särskilda behållare, vilka hämtas av kommunen utan kostnad för föreningen. Detta innebär att vi totalt sett fått en lägre kostnad för sophantering.

Under hösten genomfördes den lagstadgade OVK:n (obligatorisk ventilationskontroll). Föreningen fick en anmärkning rörande en felaktigt installerad spisfläkt. Detta är nu åtgärdat. Efter beslut på stämman tecknade föreningen ett gruppavtal med ComHem rörande TV-utbud och bredband. Som en följd av detta debiteras numera respektive lägenhet med 160 kronor per månad. För nästan alla medlemmar innebar avtalet en sänkt totalkostnad.

Styrelsen har noterat att ett antal cyklar förvaras i cykelrum och i garaget utan att vara märkta och utan att användas. Styrelsen har påbörjat ett arbete som ska resultera i att de cyklar som saknar ägare kommer att transporteras bort för att bereda bättre plats för övriga.

Under hela året har det arbetats med att försöka komma tillrätta med de läckande balkongtaken högst upp i trean. Under senhösten har offerter tagits in innebärande att arbetet med att laga taken kan komma igång våren 2021.

I enlighet med anmälan i samband med brandinspektion så har ett brandspjäll installerats mellan Designkontor 100 och Gateau samtidigt som väggen mellan dessa har förstärkts för att bättre kunna motstå brand. Arbetet utfördes samtidigt som Gateau's ombyggnad genomfördes på Gateau's bekostnad.

Styrelsen beslutade även att fortsätta amortera på föreningens lån, vilket framgår av årsredovisningens balansräkning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (74) medlemmar. Under året har 2 (5) medlemmar tillträtt samt 1 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (3) överlåtelse. Fyra medlemmar har under 2020 beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 950	3 952	3 959	3 958	3 941
Resultat efter finansiella poster	433	334	104	549	498
Soliditet (%)	81	80	79	79	78
Årets res. exkl. avskrivningar	1 455	1 356	1 105	1 550	1 505
Fastighetslån/kvm (kr)	7 245	7 601	7 856	8 112	8 368
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.

RA

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	618 776	2 971 792	334 104	155 902 672
Disposition av föregående års resultat:			34 512	299 592	-334 104	0
Årets resultat					433 349	433 349
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	653 288	3 271 384	433 349	156 336 021

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 271 384
årets vinst	433 349
	3 704 733

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	125 075
av fonden ianspråk tas	-136 295
i ny räkning överföres	3 715 953
	3 704 733

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 949 544	3 952 116
Övriga rörelseintäkter	3	47 516	16 340
Summa rörelseintäkter		3 997 060	3 968 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 474 381	-1 512 687
Övriga externa kostnader	5	-265 583	-278 085
Personalkostnader	6	-97 292	-98 822
Avskrivningar		-1 021 999	-1 021 999
Summa rörelsekostnader		-2 859 255	-2 911 593
Rörelseresultat		1 137 805	1 056 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 394	464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 850	-723 223
Summa finansiella poster		-704 456	-722 759
Resultat efter finansiella poster		433 349	334 104
Årets resultat		433 349	334 104

RA

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	192 206 043	193 225 442
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	2 600
Summa materiella anläggningstillgångar		192 206 043	193 228 042

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 000	55 000
Summa anläggningstillgångar		192 261 043	193 283 042

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 180	600
Övriga fordringar	11	765 450	619 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	125 528	97 059
Summa kortfristiga fordringar		893 158	716 951

Kassa och bank

Kassa och bank	13	477 694	876 300
Summa kassa och bank		477 694	876 300
Summa omsättningstillgångar		1 370 852	1 593 251

SUMMA TILLGÅNGAR

193 631 895

194 876 293

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 978 000	151 978 000
Fond för yttre underhåll		653 288	618 776
Summa bundet eget kapital		152 631 288	152 596 776
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 271 384	2 971 791
Årets resultat		433 349	334 104
Summa fritt eget kapital		3 704 733	3 305 895
Summa eget kapital		156 336 021	155 902 671
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 158 418	37 746 948
Summa långfristiga skulder		28 158 418	37 746 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 088 530	279 248
Leverantörsskulder		149 347	95 485
Skatteskulder		225 096	213 524
Övriga skulder		744	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	673 739	638 417
Summa kortfristiga skulder		9 137 456	1 226 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 631 895	194 876 293

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		433 349	334 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 021 999	1 021 999
Förändring skatteskuld/fordran		2 912	8 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 458 260	1 364 763
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 580	-600
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 459	62 060
Förändring av leverantörsskulder		53 862	-103 900
Förändring av kortfristiga skulder		7 845 349	26 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 326 432	1 349 251
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-209 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-209 723
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-9 588 530	-1 279 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 588 530	-1 279 248
Årets kassaflöde		-262 098	-139 720
Likvida medel och avräkningskonto	13		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	11	1 389 980	1 529 699
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 127 881	1 389 980

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

	2020	2019
Årsavgifter	3 188 844	3 188 844
Hyror lokaler	369 200	363 732
P-plats och garage	365 100	373 140
Övriga objekt	26 400	26 400
	3 949 544	3 952 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Laddstolpar el-bilar	40 900	12 200
Övriga fakturerade kostnader	0	3 540
El, laddstolpar	5 216	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	1 400	600
	47 516	16 340

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	70 242	68 088
Städkostnader	80 694	100 849
Hyra av entrémattor	0	-5 040
Snöröjning/sandning	6 250	6 250
Hisskostnader	28 567	25 561
Besiktningkostnader	0	11 155
Reparationer	59 755	90 357
Hissreparationer	84 606	49 865
Trivselåtgärder	0	524
Planerat underhåll	136 295	90 563
El	120 945	106 745
Värme	433 106	461 541
Vatten och avlopp	108 054	103 183
Avfallshantering	27 831	90 655
Bredband	18 690	0
Försäkringskostnader	56 477	64 009
Kabel-tv	77 938	72 416
Hyra för garage och parkering	140 000	140 000
Servitut innergård	13 000	13 000
Förbrukningsinventarier	1 007	169
Förbrukningsmaterial	5 068	3 375
Systematiskt brandskyddsarbete	5 856	19 422
	1 474 381	1 512 687

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	33 980	33 980
Fastighetsavgift	80 024	77 112
Telefoni	12 644	13 334
Porto	3 973	4 120
Föreningsgemensamma kostnader	6 541	10 026
Revisionsarvode	22 500	21 250
Ekonomisk förvaltning	93 102	92 110
Bankkostnader	2 000	2 000
Bredband (föreningens eget)	2 724	0
Upprättande av underhållsplan	0	15 025
Medlems-/föreningsavgifter	6 020	5 910
Övriga poster	2 075	3 218
	265 583	278 085

AA

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	83 700	81 900
Sociala avgifter	13 592	16 922
	97 292	98 822

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
Ingående avskrivningar	-7 822 309	-6 823 882
Årets avskrivningar	-998 427	-998 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 820 736	-7 822 309
Redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde	192 038 264	193 036 691
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 723	0
Inköp	0	209 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 723	209 723
Ingående avskrivningar	-20 972	0
Årets avskrivningar	-20 972	-20 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 944	-20 972
Utgående redovisat värde	167 779	188 751

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 000	26 000
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 000	26 000
Ingående avskrivningar	-23 400	-20 800
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-2 600	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 000	-23 400
Utgående redovisat värde	0	2 600

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	111 563	102 903
Avräkningskonto förvaltare	650 187	513 679
Andra kortfristiga fordringar	3 700	2 710
	765 450	619 292

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
ComHem AB	41 118	18 549
FastPartner Västerbotten 19 AB	48 000	48 000
Fastum AB	25 131	24 438
Länsförsäkringar Stockholm	5 129	52
Telia	0	0
Bostadsrätterna	6 150	6 020
	125 528	97 059

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Lantmännen Finans AB	465 911	464 518
Swedbank AB	11 783	411 783
	477 694	876 301

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,796	-	7 910 698	9 512 114
Swedbank Hypotek AB	1,978	2025-10-24	14 711 698	14 813 114
Swedbank Hypotek AB	2,310	2028-10-25	13 624 552	13 700 968
			36 246 948	38 026 196
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 088 530	-279 248

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: 177 832 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 910 698 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	51 014	51 778
Styrelsearvoden	33 875	33 875
Beräknade sociala avgifter	10 779	10 779
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	422 515	374 224
Fastighetsel	12 284	8 979
Fjärrvärme	57 008	60 031
Avfallskostnader	12 824	26 381
Vatten och avlopp	36 927	40 928
Hissreparation	10 777	8 667
Fastighetsskötsel	5 736	0
Reparation	0	2 775
	673 739	638 417

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000
	48 926 000	48 926 000

Lidingö den.....2021-02-24



Clas Eriksson



Magnus Andersson



Brita Forsberg



Elisabeth Natt och Dag Topham



Solveig Werner

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/4 2021

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 2020.

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 2020 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 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 revisorssed 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 2020 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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, 2021-04-01

Mazars AB



Åsa Thelin

Auktoriserad revisor