

Årsredovisning för Brf Torsviggen

716419-9809
Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



Foto: Teodor Hård af Segerstad

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för Brf Torsviggen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

”Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden”, se föreningens stadgar §2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1987 men inget köp av fastigheterna blev aktuellt då intresset inte var tillräckligt stort. Föreningen var vilande till år 2000. En ekonomisk plan registrerades 2000-02-21 och fastigheterna Torsviggen 2 och Torsviggen 3 förvärvades 2000-03-01. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar hos Bolagsverket är 2017-08-23. Föreningens hemsida är www.torsviggen.se. Fastigheterna är försäkrade hos Borätterna. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnader och ytor

Fastigheterna var färdigställda 1946 (portarna 13-33) och 1950 (port 11) och dess värdeår är 1975. Totalytan är 6480 kvm varav 5652 kvm utgör lägenhetsyta och 828 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Totalt rymmer fastigheten 90 lägenheter och i dagsläget upplåts 89 st. med bostadsrätt och 1 st. med hyresrätt. Det finns dessutom 19 st garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

26 st. 1:or, 9 st. 2:or, 36 st. 3:or, 17 st. 4:or, 2 st. 5:or.

I lokalerna har bedrivits följande verksamheter under året: trädgårdsarkitekt, nagelvård, frisör, pizzeria, flyttfirma. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgradering av inkommande el.

Ett trapphus har målats om.

Fettavskiljare installerad hos lokalhyresgäst Pizzeria Royal.

Plantering av syrenhäck på baksidan av fastigheten.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan från 2013. Diskussioner har förts om en mer detaljerad plan. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
2020	Uppgradering av inkommande el. Ett trapphus har målats om. Fettavskiljare installerad hos lokalhyresgäst Pizzeria Royal. Plantering syrenhäck på baksidan av fastigheten
2019	Nya soprumsdörrar har installerats. Ett trapphus har målats om. Spolning av brunnar har utförts på baksidan av fastigheten.
2018	Föreningen har sålt en hyresrätt och därmed amorterat 3.500.000 kr.
2017	Rörstammar har filmats och spolats. Nya fönster och portar till lokalerna på Torsvikssvängen 11 har satts in. Ett nytt sopskåp till Torsvikssvängen 11 har ordnats. Belysningen i källaren samt fastighetens baksida har uppdaterats.
2016	Föreningen installerade ny belysning i trapphusen. Har även installerat nya fläktar på taket. Under året har OVK besiktning utförts. 3 nya förråd på 10 kvadrat vardera har byggts i föreningens lokaler på Torsvikssvängen 23. Uthyrningen sker till medlemmar i första hand och till företag i andra hand. Under året har även förbättringar gjorts på fasadens grund. Föreningen har fått in en ny lokalhyresgäst i Jan/Feb, Korrekt Bygg AB på Torsvikssvängen 23. Styrelsen har bytt städleverantör från Plussa Service till Allservice, Fönsterputs och Städ.
2015	Renovering av tvättstugan med nytt kakel, pumpgropar och nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. Treårigt avtal om bredband och kabel-TV ingått i september 2015. Bredband 100/10 Mbit/s samt kabel-TV basutbud ingår i avgiften till föreningen. Dokumentation av fjärrvärmecentral
2014	Dränering och renovering av stödmurar, omläggning av marksten, lagning av asfalteringen vid garagen, installation av kodlås till portarna, avtalet med Tors Fyr ek förening ang. leverans av värme och vatten har sagts upp, föreningen har dragit in ledningar för fjärrvärme direkt från leverantören, sophus har installerats för port 11 och Pizzerian, en hyresrätt i port 31 har sålts för 2.190 Mkr, ett lån på 750 tsk har lösts.
2013	Nyanskaffning av samtliga portar, blästring av stenen runt portarna och målning av ett trapphus.
2012	Renovering av två trappuppgångar och renovering av kök i en hyreslägenhet.
2009 - 2010	Omputsning av fasad 2011. Tilläggsisolering av vinden, byte av flera torktumlare, förbättrad ventilation i tvättstugan, en obligatorisk ventilationskontroll OVK genomförd, ny källardörr till lokal installerad.
2006 - 2007	Renovering av tak.
2006	Renovering av ytskikt i hyreslägenheter.
2003	Renovering av trapphus.
1986	Omläggning av tak, renovering av balkonger, el stambyte, omputsning av fasadrenovering av ytskikt i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Förvaltning:

Kabel TV/Internet: Föreningen har avtal med Com Hem.

Teknisk förvaltning: Bostadsrättsföreningen

Lägenhetsförteckning/pantregister: Trönberg & Co Förvaltning AB

Ekonomisk förvaltning: Trönberg & Co Förvaltning AB

Trappstädning: Allservice Fönsterputs och Städ

Medlemmar:

Antalet medlemmar i föreningen 2020.01.01 var 129 st, under året har det tillkommit 9 medlemmar och 13 medlemmar har avflyttat. Per 2020.12.31 var det 125 medlemmar.

Antal andrahandsuthyrningar: 1 st

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Tobias Wingård
Styrelseledamot	Per Nordin
	John Christenson
	Emma Edén
	Louise Hård af Segerstad
Suppleant	Pontus Björhn
	Anderas Åkerlund
	Björn Hansson

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden och ett antal informationsblad har delats ut.

Revisorer

Elina Oberg, KPMG

Valberedning

Carl-Johan Schiller, Sofie Björhn och Stefan Gustavsson.

Årsstämma

2020-05-05

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd. Styrelsen samt internrevisorn har arvoderats enligt budgeterat belopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 868	3 970	3 845	3 884
Resultat efter finansiella poster	-101	213	274	-546
Soliditet (%)	81,5	81,3	80,7	75,6
Årsavg/kvm bostadsrättsyta	541	541	541	541
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 391	2 440	2 512	3 244
Elkostnad/kvm totalyta	15	16	16	15
Värmekostnad/ kvm totalyta	145	153	156	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	23	18	27

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 347 256	14 071 691	1 201 055	-1 810 039	213 479	63 023 442
Disp av fg års resultat			203 199	10 280		213 479
Årets resultat					-314 395	-314 395
	49 347 256	14 071 691	1 404 254	-1 799 759	-100 916	62 922 526

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-395 505
årets förlust	-100 917
	-496 422

behandlas så att	
avsättning yttre fond 0,3% av tax.värde enl. stadgar	413 328
i ny räkning överföres	-909 750
	-496 422

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 867 826	3 969 597
Övriga rörelseintäkter		11	19
Summa rörelseintäkter		3 867 837	3 969 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 901 695	-2 687 126
Övriga externa kostnader		-28 081	-22 750
Personalkostnader	4	-180 469	-183 117
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-706 205	-708 252
Summa rörelsekostnader		-3 816 450	-3 601 245
Rörelseresultat		51 387	368 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		499	1 566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 803	-156 458
Summa finansiella poster		-152 304	-154 892
Resultat efter finansiella poster		-100 917	213 479
Resultat före skatt		-100 917	213 479
Årets resultat		-100 917	213 479



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	72 716 491	73 405 099
Maskiner och inventarier	7	0	17 597
Summa materiella anläggningstillgångar		72 716 491	73 422 696

Summa anläggningstillgångar

72 716 491 **73 422 696**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 798	22 760
Övriga fordringar		41 877	44 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	131 720	189 080
Summa kortfristiga fordringar		181 395	256 717

Kassa och bank

Kassa och bank		4 310 921	3 816 335
Summa kassa och bank		4 310 921	3 816 335
Summa omsättningstillgångar		4 492 316	4 073 052

SUMMA TILLGÅNGAR

77 208 807 **77 495 748**

et

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 418 947	63 418 947
Summa bundet eget kapital		63 418 947	63 418 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-395 505	-608 984
Årets resultat		-100 917	213 479
Summa fritt eget kapital		-496 422	-395 505
Summa eget kapital		62 922 525	63 023 442
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 260 000	7 052 000
Summa långfristiga skulder		6 260 000	7 052 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 052 000	6 596 000
Leverantörsskulder		303 519	128 005
Skatteskulder		18 203	19 830
Övriga skulder		5 286	100 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	647 273	575 611
Summa kortfristiga skulder		8 026 282	7 420 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 208 807	77 495 748



Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-100 917	213 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	706 205	708 252
Betald skatt	1 373	86 833

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

606 661 1 008 564

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	14 962	-22 760
Förändring av kortfristiga fordringar	57 359	-55 053
Förändring av leverantörsskulder	7 227 514	-59 691
Förändring av kortfristiga skulder	-6 619 912	6 101 070

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 286 584 6 972 130

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-792 000	-6 561 000
----------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-792 000 -6 561 000

Årets kassaflöde

494 584 411 130

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	3 816 335	3 405 205
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 310 919 3 816 335

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:

Byggnad 100 år
Ny- till och ombyggnad 100 år
Maskiner och Inventarier 6, 10 och 12,5 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att covid-19 pandemin skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat efter räkenskapsåret utgång, men styrelsen kan i dagsläget inte bedöma hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	93 042	86 925
Hysesintäkter, lokaler moms	410 833	408 300
Hysesintäkter, lokaler ej moms	16 133	33 316
Hysesintäkter p-plats, ej moms	145 800	143 910
Hysesintäkt övr objekt moms	13 800	0
Hysesintäkt övr objekt ej moms	40 200	70 050
Deb f.skatt momsreg. lokaler	57 102	57 075
Deb f.skatt ej momsreg lokaler	3 196	3 194
Årsavgifter bostäder	3 019 788	3 019 788
Årsavgift Balkong / Uteplats	35 940	35 940
Kyla/ventilation moms	8 256	8 256
Uppvärmning, moms	20 136	20 136
Sophämtning/trappstädning moms	3 600	3 600
	3 867 826	3 890 490

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Belysning/El	93 930	104 067
Bränsle/Värme	941 469	992 611
Vatten och avlopp	193 217	150 037
Sädning avtal	90 587	90 624
Städning extra	0	7 952
Sophantering avtal	124 448	154 574
Sophantering extra	34 293	21 850
Snöröjning avtal och extra	31 611	90 881
Utemiljö	93 387	70 699
Reparationer	287 885	160 418
Löpande underhåll	99 342	37 964
Internet/TV avtal	214 617	214 517
Föreningsavg. avdragsgilla	7 550	7 410
Fastighetsskatt/avgift	218 370	213 690
Försäkringspremier	98 538	89 050
Fastighetsförvaltning avtal	176 577	173 737
Fastighetsförvaltning extra	9 599	5 063
Fastighetsskötsel avtal	61 047	66 678
Jouravtal	1 689	1 655
Konsultarvoden	0	32 105
Förhandlingsarvode	0	1 544
Energideklaration	9 878	0
Årets renoveringar/byggprojekt	113 661	0
	2 901 695	2 687 126

Not 4 Medelantalet anställda

2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
---------------------------	---------------------------

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej betalats ut.

Not 5 Ny- till och ombyggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 943 182	4 943 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 943 182	4 943 182
Ingående avskrivningar	-1 015 184	-970 544
Årets avskrivningar	-44 640	-44 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 059 824	-1 015 184
Utgående redovisat värde	3 883 358	3 927 998
Taxeringsvärden byggnader	67 733 000	67 733 000
Taxeringsvärden mark	70 043 000	70 043 000
	137 776 000	137 776 000
Bokfört värde byggnader	60 697 696	60 697 696
Bokfört värde mark	12 725 000	12 725 000
	73 422 696	73 422 696

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 122 000	77 122 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 122 000	77 122 000
Ingående avskrivningar	-7 644 899	-7 000 931
Årets avskrivningar	-643 968	-643 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 288 867	-7 644 899
Utgående redovisat värde	68 833 133	69 477 101

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 146	224 349
Försäljningar/utrangeringar	0	-76 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 146	148 146
Ingående avskrivningar	-130 549	-187 108
Försäljningar/utrangeringar	0	76 203
Årets avskrivningar	-17 597	-19 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 146	-130 549
Utgående redovisat värde	0	17 597

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	33 920	30 697
Handelsbanken	0	1 250
Comhem	53 587	53 680
SBC Ek för	0	7 550
Trönnberg & Co AB	44 213	43 434
Hemsida	0	714
Titeldata, Bo Bättre	0	188
Lidingö Stad Vatten	0	34 056
Liding Stad Hushållssopor	0	17 511
	131 720	189 080

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,02	2021-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,85	2024-07-30	2 760 000	2 760 000
Stadshypotek	0,77	2025-09-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	1,28	2021-06-30	2 052 000	2 388 000
			13 312 000	13 648 000

Kortfristig del av långfristig skuld	7 052 000	6 596 000
---	-----------	-----------

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	376 304	217 636
Teknisk förvaltning BW Teknik	0	53 740
Fortum El	23 748	24 224
Sita/Suez Recycling AB	5 673	2 093
Fortum Värme	125 624	127 870
Revisionsarvode	14 000	13 000
Vatten & Sopor Lidingö Stad	73 755	103 478
Löpande underhåll, Leda Fastighetservice AB	7 955	0
Bankkostnad Handelsbanken	0	2 352
Upplupen räntekostnad	12 671	14 226
Städning	7 543	7 552
Intern revisor	0	2 647
MSS Bygg	0	6 792
	647 273	575 610



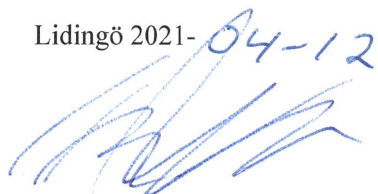
Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	46 321 792	46 321 792
	46 321 792	46 321 792

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Lidingö 2021-

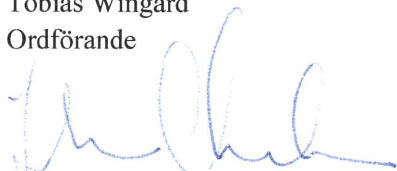
04-12



Tobias Wingård
Ordförande



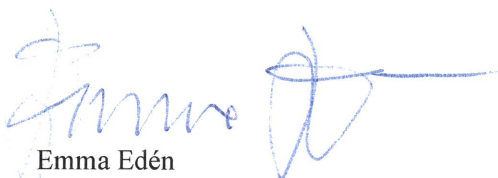
Per Nordin



John Christensson



Louise Hård af Segerstad



Emma Edén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-20



Elina Öberg
Auktoriserad revisor
KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torsviggen, org. nr 716419-9809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsviggen 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 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. Risker 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 Torsviggen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 fortlopande 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.

Solna den 2021-04-20

KPMG AB

Elina Öberg

Auktoriserad revisor