

Årsredovisning för Brf Torsviggen

716419-9809
Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

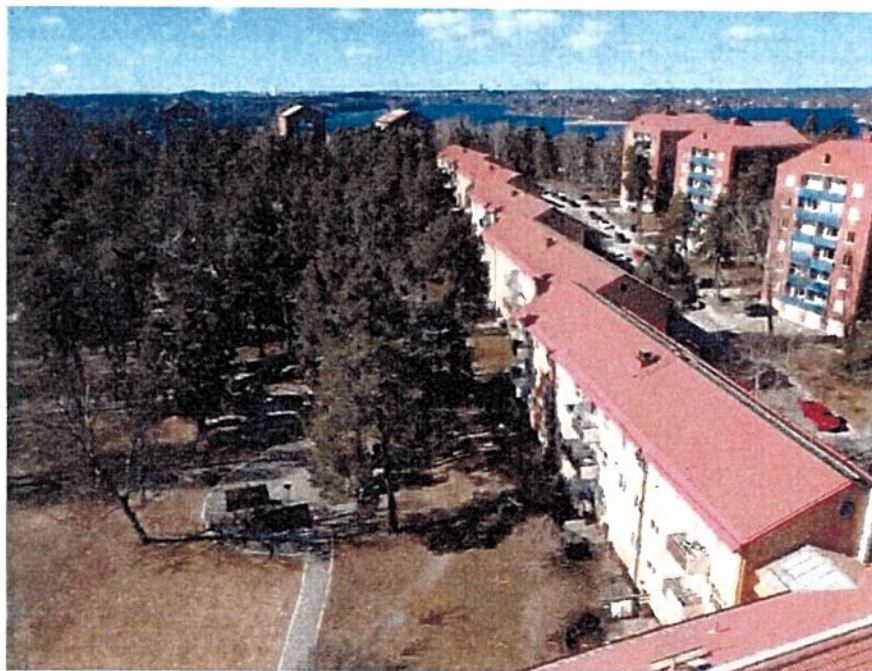


Foto: Teodor Hård af Segerstad

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för Brf Torsviggen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan från 2013. Diskussioner har förts om att ta fram en mer detaljerad plan.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
1986	Omläggning av tak, renovering av balkonger, el stambyte, omputsning av fasadrenovering av ytskikt i samtliga lägenheter
2003	Renovering av trapphus
2006	Renovering av ytskikt i hyreslägenheter
2006-2007	Renovering av tak
2009-2010	Omputsning av fasad2011. Tilläggsisolering av vinden, byte av flera torktumlare, förbättrad ventilation i tvättstugan, en obligatorisk ventilationskontroll OVK genomförd, ny källardörr till lokal installerad.
2012	Renovering av två trappuppgångar och renovering av kök i en hyreslägenhet
2013	Nyanskaffning av samtliga portar, blästring av stenen runt portarna och målning av ett trapphus
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.
2015	Renovering av tvättstugan med nytt kakel, pumpgröpar 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
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.
2017	Rörstammar har filmats och spolats. Nya fönster och portar till lokalerna på Torsvikssvängen 11 har satts in. Ett nytt sopskåp till Torsvikssvägen 11 har ordnats. Belysningen i källaren samt fastighetens baksida har uppdaterats.
2018	Föreningen har sålt en hyresrätt och därmed amorterat 3.500.000kr.
2019	Nya soprumsdörrar har installerats. Ett trapphus har målats om. Spolning av brunnar har utförts på baksidan av fastigheten.

Medlemsinformation

Förvaltning:

Kabel TV/Internet: Föreningen av kabeltv-avtal med COMHEM.
Teknisk förvaltning: Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning/pantregister: Trönnberg & Co Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning: Trönnberg & Co Förvaltning AB
Trappstädning: Allservice Fönsterputs och Städ

Medlemmar:

Antalet medlemmar i föreningen 20190101 var 130 st, under året har det tillkommit 14 medlemmar och 13 medlemmar har avflyttat. Per 20191231 var det 131 medlemmar.

Antal andrahandsuthyrningar: 1

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

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

Revisorer

Jan Ove Brandt, KPMG

Valberedning

Carl-Johan Schiller, Sofie Björhn och Stefan Gustavsson.

Årsstämma

2019-05-16

Personal

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Årsavg/kvm bostadsrättsyta	541	541	541	542
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 440	2 512	3 244	3 299
Elkostnad/kvm totalyta	16	16	15	15
Värmekostnad/ kvm totalyta	153	156	152	152
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	18	27	22
Nettoomsättning	3 970	3 845	3 884	3 856
Resultat efter finansiella poster	213	274	-546	-337
Soliditet (%)	81,3	80,7	75,6	75,3

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	929 750	-1 812 706	273 972	62 809 963
Disp av fg års resultat				273 972	-273 972	0
Ianspråkstagande ytt fond			271 305	-271 305		0
Årets resultat					213 479	213 479
	49 347 256	14 071 691	1 201 055	-1 810 039	213 479	63 023 442

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-608 984
årets vinst	213 479
	-395 505
behandlas så att	
avsättning yttre fond 0,3%	203 199
i ny räkning överföres	-598 704
	-395 505

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 969 597	3 845 343
Övriga rörelseintäkter		19	14
Summa rörelseintäkter		3 969 616	3 845 357
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader		-2 687 126	-2 439 779
Övriga externa kostnader		-22 750	-62 831
Personalkostnader	4	-183 117	-179 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-708 252	-717 770
Summa rörelsekostnader		-3 601 245	-3 399 907
Rörelseresultat		368 371	445 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 566	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 458	-171 478
Summa finansiella poster		-154 892	-171 478
Resultat efter finansiella poster		213 479	273 972
Resultat före skatt		213 479	273 972
Årets resultat		213 479	273 972

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	73 405 099	74 093 707
Maskiner och inventarier	7	17 597	37 241
Summa materiella anläggningstillgångar		73 422 696	74 130 948

Summa anläggningstillgångar

73 422 696

74 130 948

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 760	0
Övriga fordringar		44 877	149 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	189 080	134 026
Summa kortfristiga fordringar		256 717	283 972

Kassa och bank

Kassa och bank		3 816 335	3 405 205
Summa kassa och bank		3 816 335	3 405 205
Summa omsättningstillgångar		4 073 052	3 689 177

SUMMA TILLGÅNGAR

77 495 748

77 820 125

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		-608 984	-882 955
Årets resultat		213 479	273 972
Summa fritt eget kapital		-395 505	-608 983
Summa eget kapital		63 023 442	62 809 964
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 052 000	13 613 000
Summa långfristiga skulder		7 052 000	13 613 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 596 000	371 000
Leverantörsskulder		128 005	187 696
Skatteskulder		19 830	38 066
Övriga skulder		100 861	93 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	575 610	706 711
Summa kortfristiga skulder		7 420 306	1 397 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 495 748	77 820 125

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

213 479

273 972

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

708 252

717 770

Betald skatt

86 833

-70 832

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 008 564

920 910

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-22 760

18 951

Förändring av kortfristiga fordringar

-55 053

72 020

Förändring av leverantörsskulder

-59 691

-63 201

Förändring av kortfristiga skulder

6 101 070

450 608

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 972 130

1 399 288

Investeringsverksamheten

Försäljning av hyreslägenhet

0

4 327 087

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

4 327 087

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-6 561 000

-4 207 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-6 561 000

-4 207 000

Årets kassaflöde

411 130

1 519 375

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

3 405 205

1 885 830

Likvida medel vid årets slut

3 816 335

3 405 205

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 2 Nettoomsättningen

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	3 019 788	3 010 083
Hysesintäkter bostäder	86 925	87 204
Hysesintäkter, lokaler moms	408 300	378 996
Hysesintäkter, lokaler ej moms	33 316	53 736
Årsavgift balkong/Uteplats	35 940	36 120
Hyrer garage	143 910	145 800
Uppvärmning moms	20 136	20 136
Fastighetsskatt lokaler moms	57 075	39 456
Fastighetsskatt lokaler	3 194	2 208
Försäkringsersättning	56 169	0
Hysesobjekt övriga objekt ej moms	70 050	59 748
Kyla ventilation moms	8 256	8 256
Sophämtning trappstädning moms	3 600	3 600
Övriga intäkter moms	22 938	0
	3 969 597	3 845 343

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Belysning/El	104 067	100 995
Bränsle/Värme	992 611	1 008 560
Vatten och avlopp	150 037	116 396
Sädning avtal	90 624	88 098
Städning extra	7 952	0
Sophantering avtal	154 574	119 297
Sophantering extra	21 850	23 826
Snöröjning avtal och extra	90 881	73 643
Utemiljö	70 699	65 589
Reparationer	160 418	21 726
Löpande underhåll	37 964	70 795
Internet/TV avtal	214 517	212 035
Ventilation avtal + filter	0	3 658
Föreningsavg. avdragsgilla	7 410	7 270
Fastighetsskatt/avgift	213 690	182 380
Försäkringspremier	89 050	80 452
Fastighetsförvaltning avtal	173 737	164 131
Fastighetsförvaltning extra	5 063	0
Fastighetsskötsel avtal	66 678	61 032
Jouravtal	1 655	1 593
Konsultarvoden	32 105	38 303
Förhandlingsarvode	1 544	0
	2 687 126	2 439 779

Not 4 Medelantalet anställda

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Ny- till och ombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 943 182	4 943 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 943 182	4 943 182
Ingående avskrivningar	-970 544	-926 084
Årets avskrivningar	-44 640	-44 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 015 184	-970 544
Utgående redovisat värde	3 927 998	3 972 638
Taxeringsvärden byggnader	67 733 000	50 881 000
Taxeringsvärden mark	70 043 000	39 554 000
	137 776 000	90 435 000
Bokfört värde byggnader	60 697 696	61 405 948
Bokfört värde mark	12 725 000	12 725 000
	73 422 696	74 130 948

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 122 000	77 122 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 122 000	77 122 000
Ingående avskrivningar	-7 000 931	-6 356 963
Årets avskrivningar	-643 968	-643 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 644 899	-7 000 931
Utgående redovisat värde	69 477 101	70 121 069

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 349	224 349
Försäljningar/utrangeringar	-76 203	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 146	224 349
Ingående avskrivningar	-187 108	-157 946
Försäljningar/utrangeringar	76 203	
Årets avskrivningar	-19 644	-29 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 549	-187 108
Utgående redovisat värde	17 597	37 241

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	30 697	27 655
Handelsbanken	1 250	1 250
Comhem	53 680	53 627
SBC Ek för	7 550	7 410
Trönberg & Co AB	43 434	43 434
Hemsida	714	650
Titeldata, Bo Bättre	188	0
Lidingö Stad Vatten	34 056	0
Liding Stad Hushållssopor	17 511	0
	189 080	134 026

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 1,02% villkorsändring 2021-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 1,11% villkorsändring 2020-07-30	2 760 000	2 760 000
Stadshypotek 1,16% villkorsändring 2020-09-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek 1,28% villkorsändring 2021-06-30	2 388 000	2 724 000
	13 648 000	13 984 000
Varav kortfristiga skulder		
Amorteringar under 2020	336.000	371.000
Lån för villkorsändring under 2020	3.500.000	0
Lån för villkorsändring under 2020	2.760.000	0
Totalt	6.596.000	371.000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	46 321 792	46 321 792
	46 321 792	46 321 792

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	217 636	362 610
Teknisk förvaltning BW Teknik	53 740	72 520
Fortum El	24 224	27 842
Sita	2 093	2 002
Fortum Värme	127 870	135 354
Revisionsarvode	13 000	16 000
Vatten & Sopor Lidingö Stad	103 478	0
Medlemsavgift Föreningsrådet Lidingö	0	300
Löpande underhåll, Leda Fastighetsservice AB	0	7 481
Bankkostnad Handelsbanken	2 352	3 378
Upplupen räntekostnad	14 226	13 258
Städning	7 552	7 404
Styrelsearvode inkl soc.avg, utbet Jan 2019	0	43 984
Hyresökning bostad	0	1 116
Vattenskada Humidus	0	13 462
Intern revisor	2 647	0
MSS Bygg	6 792	0
	575 610	706 711

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

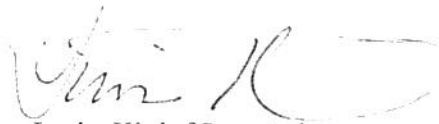
Service på inkommande el är planerat för 2020. Renovera balkongdörrar samt badrumsfönster. Vi kommer även rensa brunnar / sandfång.

Under året kommer även en ny energideklARATION att utföras.

Lidingö 2020-04-02



Per Nordin



Louise Hård af Segerstad



Tobias Wingård

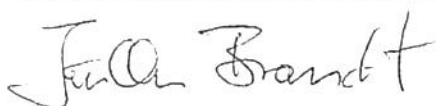


Emma Edén



Pontus Björhn

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsvigen för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsvigen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 förtlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

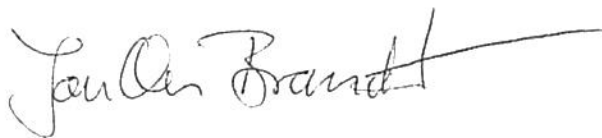
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 17 april 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor