

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torfyran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Sofie Saga M Stamfjord Thall	Ordförande
Anna Mikaela Arvor	Ledamot
Ina Engelbrektson	Ledamot
Magnus Eriksson	Ledamot
Maria Therese Pelow	Ledamot

Björn Anders Johan Björnsson	Suppleant
Hanna Maria Lindblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Fredrik Dellström	Ordinarie Extern	Stromson Revisionsbyrå
-------------------	------------------	------------------------

##### Valberedning

Jonathan Djerfsten



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2016-11-15. Extra stämma för att välja in medlemmar i styrelsen.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-07. Konstituerande styrelsemöte.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Tor 4	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el enligt egen mätare kopplad till lägenhetens enskilda elabonnemang.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus.

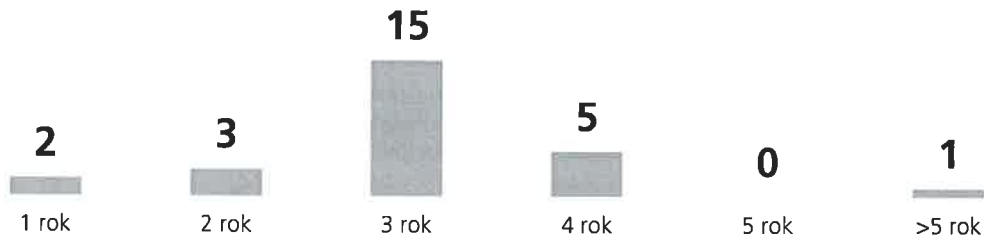
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 612 m<sup>2</sup>, varav 2 556 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 56 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikhandel	18 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Kontor/butik för musikverksamhet	37 m <sup>2</sup>	2017-09-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Indragning av tappvarmvatten	2015 - 2016
Byte av två stammar	2015 - 2016
Renovering av fönster på gatsidan.	2013

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Dränering av innergården	2017
Lagning av spricka i källaren/tvättstugan	2017
Ev renovering av hissar	2017
översyn av rök och ventilationskanaler	2017
Renovering av trapphusen	2018


### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	ESI Servicesystem AB
Takröjning (takskottning)	EMJ Service
TV	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Sandbergs Hiss
Elleverantör	Fortum/Ellevio

### Övrig information

Stockholm stad har beviljat bidrag till bullerreducerande glas styrelsen undersöker kostnader för bullerdämpning och tätning/renovering av fönster mot gatan.

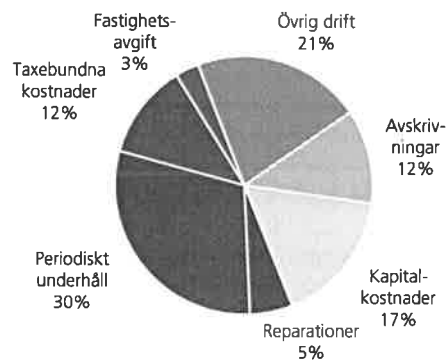
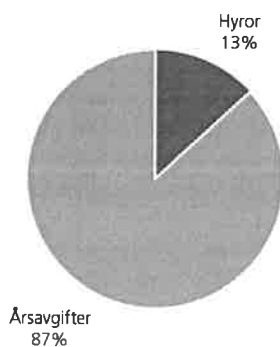
Styrelsen undersöker möjlighet och att ansluta lägenheter till fiber för bättre datahastighet och lägre totalkostnad. 

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 857 506</b>	<b>628 997</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 199 266	1 192 498
Finansiella intäkter	119	390
Kapitaltillskott	1 270 505	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 217 633
	<b>2 469 890</b>	<b>3 910 521</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 139 566	1 728 654
Finansiella kostnader	266 645	324 785
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 401 737	590 000
Ökning av kortfristiga fordringar	124 509	38 573
Minskning av kortfristiga skulder	935 244	0
	<b>3 867 700</b>	<b>2 682 011</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>459 695</b>	<b>1 857 506</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 397 811</b>	<b>1 228 510</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Slutbesiktning av stambyte genomfördes.

Byggande av balkonger genomfördes. Slutbesiktning av dessa genomfördes våren 2017.

Indragning av fjärrvärme i fastigheten färdigställdes.

Innegårdsbrunn brast och renovering av denne har avslutats februari 2017.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st


Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	414	414	414	517
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 322	2 755	2 935	2 637
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 974	5 974	5 373	5 373
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	12	11	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	0	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	14	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	102	127	145	150
Soliditet (%)	79	77	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-396	-1 020	86	-242
Nettoomsättning (tkr)	1 190	1 186	1 196	1 438

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 556 m<sup>2</sup> bostäder och 56 m<sup>2</sup> lokaler. 

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	58 586 996	0	0	58 586 996
Uppskrivningsfond	45 643 413	0	0	45 643 413
Kapitaltillskott	1 270 505	1 270 505	0	0
Fond för yttre underhåll	213 939	213 939	-986 936	986 936
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>105 714 853</b>	<b>1 484 444</b>	<b>-986 936</b>	<b>105 217 345</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-49 230 033	-213 939	-33 562	-48 982 533
Årets resultat	-395 623	-395 623	1 020 498	-1 020 498
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-49 625 656</b>	<b>-609 562</b>	<b>986 936</b>	<b>-50 003 030</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>56 089 196</b>	<b>874 882</b>	<b>0</b>	<b>55 214 314</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-395 623
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-49 016 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 939
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-49 625 656</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

213 939
<b>-49 411 717</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*A*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 190 360	1 186 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 906	6 120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 199 266</b>	<b>1 192 498</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-967 199	-1 508 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 366	-220 313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-188 797	-159 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 328 363</b>	<b>-1 888 601</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-129 098</b>	<b>-696 103</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 645	-324 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-266 526</b>	<b>-324 395</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-395 623</b>	<b>-1 020 498</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-395 623</b>	<b>-1 020 498</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	69 549 845	69 607 392
Pågående byggnation	Not 8	1 270 487	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 820 332</b>	<b>69 607 392</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>70 820 332</b>	<b>69 607 392</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 300	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	547 038	1 868 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	68 349	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>617 687</b>	<b>1 868 229</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 241	30 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 241</b>	<b>30 001</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>624 928</b>	<b>1 898 230</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 445 260</b>	<b>71 505 622</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	58 586 996	58 586 996
Uppskrivningsfond	45 643 413	45 643 413
Kapitaltillskott	1 270 505	0
Fond för yttre underhåll	213 939	986 936
	Not 11	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>105 714 853</b>	<b>105 217 345</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-49 230 033	-48 982 533
Årets resultat	-395 623	-1 020 498
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-49 625 656</b>	<b>-50 003 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>56 089 196</b>	<b>55 214 314</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	14 900 000	14 900 000
	Not 12	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 900 000</b>	<b>14 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	188 142	1 161 488
Skatteskulder	88 647	81 860
Övriga skulder	15 159	15 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 116	132 801
	Not 15	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>456 064</b>	<b>1 391 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>71 445 260</b>	<b>71 505 622</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	25 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 032 054	1 032 054
Hyror lokaler	155 949	154 261
Varmvattenintäkter	2 300	0
Öresutjämning	57	63
	<b>1 190 360</b>	<b>1 186 378</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Återbäring försäkringsbolag	6 600	5 940
Övriga intäkter	2 306	180
	<b>8 906</b>	<b>6 120</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	9 348
	Fastighetsskötsel beställning	8 853	9 461
	Snöröjning/sandning	3 750	0
	Städning entreprenad	40 800	40 800
	Hissbesiktning	4 888	2 375
	Gemensamma utrymmen	2 081	7 156
	Gård	5 482	0
	Serviceavtal	7 200	10 950
	Förbrukningsmateriel	1 984	0
	Störningsjour och larm	0	4 846
		<b>75 037</b>	<b>84 936</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	4 460
	VVS	14 910	6 250
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 115	0
	Hiss	53 269	21 567
	Fasad	3 913	0
		<b>85 207</b>	<b>32 277</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Stambyte	478 375	1 197 189
		<b>478 375</b>	<b>1 197 189</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 061	30 993
	Värme	70 391	0
	Vatten	42 081	39 793
	Sophämtning/renhållning	36 807	34 636
		<b>190 340</b>	<b>105 422</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 643	0
	Självrisk	0	18 659
	Kabel-TV	29 231	28 578
		<b>90 874</b>	<b>47 237</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 366</b>	<b>41 281</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>967 199</b>	<b>1 508 341</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	463	0
	Inkassering avgift/hyra	425	1 450
	Revisionsarvode extern revisor	21 563	18 750
	Styrelseomkostnader	6 653	3 200
	Fritids- och trivselkostnader	5 304	0
	Förvaltningsarvode	98 668	94 784
	Administration	21 695	12 246
	Korttidsinventarier	2 300	0
	Konsultarvode	10 725	85 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		<b>172 366</b>	<b>220 313</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	53 429	53 429
	Förbättringar	28 850	0
	Uppskrivning byggnad	106 519	106 519
		<b>188 797</b>	<b>159 947</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 178 709	23 588 709
	Nyanskaffningar	131 250	590 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 309 959</b>	<b>24 178 709</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	47 028 155	47 028 155
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-106 519	-106 519
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 065 187	-958 668
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>45 856 450</b>	<b>45 962 968</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-534 285	-480 857
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 279	-53 429
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-616 564</b>	<b>-534 285</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 549 845</b>	<b>69 607 392</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 627 400	38 627 400
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 851 000	25 378 000
	Taxeringsvärde mark	45 462 000	33 394 000
		<b>71 313 000</b>	<b>58 772 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 000 000	58 000 000
	Lokaler	1 313 000	772 000
		<b>71 313 000</b>	<b>58 772 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	1 270 487	0
		<b>1 270 487</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	31 385	40 724
	Klientmedel hos SBC	452 454	1 827 505
	Fordringar	63 199	0
		<b>547 038</b>	<b>1 868 229</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring	68 349	0
		<b>68 349</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	986 936	395 620
	Reservering enligt stadgar	213 939	176 316
	Reservering enligt stämmobeslut	0	415 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-986 936	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>213 939</b>	<b>986 936</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,050 %	1 340 000	1 340 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,290 %	4 020 000	4 020 000	2019-10-30
	Handelsbanken	1,250 %	4 020 000	4 020 000	2020-10-30
	Handelsbanken	1,840 %	4 020 000	4 020 000	2018-10-30
	Handelsbanken	1,290 %	1 500 000	1 500 000	2019-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 900 000</b>	<b>14 900 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>14 900 000</b>	<b>14 900 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 900 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2017 framkom att vissa rökkanaler i fastigheten var sammankopplade med ventilationskanaler. En besiktning och kartering har initierats av styrelsen och kommer att genomföras under våren

Renovering av innegårdsbrunn slutfördes.

Renovering/dränering av innergården planeras under 2017.

Renovering av spricka i tvättstugan planeras under 2017.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	24 079	31 161
	Förutbetalda avgifter och hyror	140 037	101 640
		<b>164 116</b>	<b>132 801</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 7 / 6 2017



Sofie Saga M Stamfjord Thall  
Ordförande



Anna Mikaela Arvor  
Ledamot



Ina Engelbrektsen  
Ledamot



Magnus Eriksson  
Ledamot



Maria Therese Pelow  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2017



Fredrik Dellström  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torfyran  
Org.nr. 769620-0570

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torfyran för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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*

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 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 Torfyran för år 2016 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 revisorssed 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 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.

### ***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 försummelse 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.

Stockholm den 9 juni 2017



Fredrik Dellström

Auktoriserad revisor