Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torfyran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2036.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2009-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carl Johan Oscar Alm	Ledamot	Har avgått p.g.a. flytt
Malin E M Blomgren Eriksson	Ledamot	
Ina Elisabeth Engelbrektson	Ledamot	
Per Vilhelm Jonas Fuhrman	Ledamot	
David Andreas Kiener	Ledamot	
Karin Cecilia Falck	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Carl Johan Oscar Alm.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Dellström	Ordinarie Extern	Stromson Revisionsbyrå

Valberedning
Magnus Eriksson
Annika Wiktorsson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2019-06-09. Extra stämma med anledning av stadgeändring.
Extra föreningsstämma hölls 2019-06-26. Extra stämma 2 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Tor 4	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

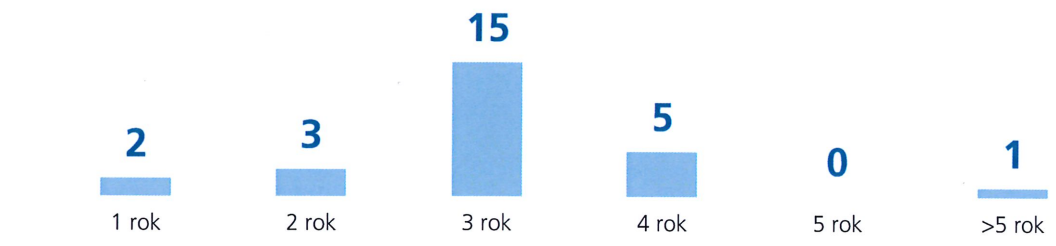
Uppvärmning sker via direktverkande el enligt egen mätare kopplad till lägenhetens enskilda elabonnemang.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 672 m², varav 2 616 m² utgör lägenhetsyta och 56 m² 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 m²	2021-09-30
Kontor/butik sportartiklar	37 m²	2021-02-28

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.
Underhållsplanen uppdaterades oktober 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet	2020	
Underhåll vädringsbalkonger	2019	
Förbättring utemiljö	2019	
Lagning trappsteg & golv trapphuset	2019	
Målning av gårdsstaket	2019	
Handikappanpassat av hyreslägenhetens badrum	2018	
Installation av automatiska portöppnare samt nya kodlås	2018	
Polering och grovrengöring av trapphusen	2018	
Ny gårdsbelysning	2018	
Isolering av kallvattenrör	2018	
Spolning av stammar	2018	
Åtgärder av rök och ventilationskanaler.	2018 - 2019	Åtgärder OVK anmärkningar samt utredning ventilation och rökkanaler.
Underhåll av hissar	2018	
Vattenavrinning på Innergård	2018	
Kartering av skorstenskanaler.	2017	
Lagning av spricka i källaren/tvättstugan	2017	
Översyn och underhåll stuprör	2017 - 2018	
Lagning av brunn på innergården	2017	
Byte av två stammar	2015 - 2016	
Indragning av tappvarmvatten	2015 - 2016	
Renovering av fönster på gatusidan.	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering sockelinnergård	2020	
Bullerglas fönster mot gatan	2020	
Byte av synliga gamla stammar i källaren	2020	
Underhåll entréporter	2020	
Målning av tak	2020	
Elsanering	2020	
Lagning av fasad	2020	
Ny tvättmaskin	2021	
Modernisering hissdörrar	2021	
Renovering skorstenar	2021	
Renovering av trapphusen	2022	ev. tidigare
Renovering av tvättstugan	2022	
Målning av fönster innergård	2023	
Sophanteringssystem	2026	
Renovering av gemensamma utrymmen i källaren	2026	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	ESI Servicesystem AB
Takröjning (takskottning)	Dimson AB
TV/Bredband	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Nacka Hiss
Elleverantör	Fortum/Ellevio/Mälarenergi
Vatten och Avfall	Stockholms Vatten
Försäkring	IF
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Övrig information
Flerårig ekonomisk plan har uppförts under 2020.

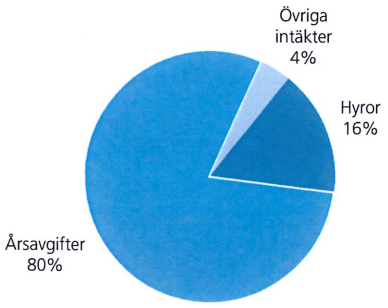
Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

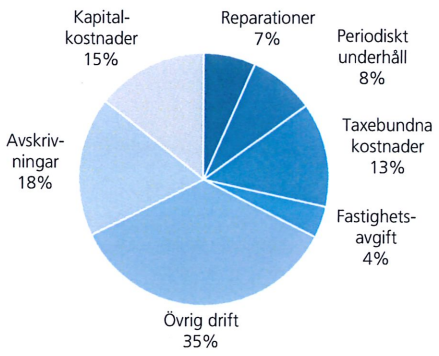
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**816 277**	**637 215**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 304 107	1 306 896
Finansiella intäkter	40	74
Minskning kortfristiga fordringar	0	68 367
Ökning av kortfristiga skulder	0	126 285
	1 304 147	**1 501 622**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	839 082	1 117 203
Finansiella kostnader	178 433	205 357
Ökning av kortfristiga fordringar	642	0
Minskning av långfristiga skulder	8 400	0
Minskning av kortfristiga skulder	52 344	0
	1 078 901	**1 322 560**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 041 524**	**816 277**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**225 246**	**179 062**

*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 1 377 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

Styrelsens huvudfokus har under 2019 legat på att förtydliga rutiner för en mer kontrollerad förvaltning, ekonomi och administration. Fortsatt hantering av OVK och en vattenskada i bostad på Vanadisvägen, samt källare har tagit stor del av styrelsens tid i anspråk. Förberedande arbete kring fönsterbyte till bullerglas mot gatusidan på hela fastigheten.

Ny leverantör för snöröjning och taksäkerhet: Dimson AB

Summering i stora drag av styrelsens arbete under året:

Styrelsearbetet:
- 10 styrelsemöten
- Förtydligat rutiner för styrelsearbete och kompetensöverföring inom styrelsen
- Uppdatering av ekonomisk och teknisk plan
- Utredning av fönsterbyte till bullerglas

Ekonomi
- Omförhandling av ett av föreningens lån (minskad räntekostnad på ca. 25.000kr/år), inkl. börjat amortera ett lån med 50.400kr/år
- Byte av leverantör för snöröjning

Tekniska åtgärder under året:
- Byte av trasiga trappsteg Västmannagatan
- Målning av vädringsbalkonger
- Oljning av entrédörrar och dörrar mot innergården
- Uppdaterad taksäkerhet
- Fräschat upp innergårdsmiljö
- Beskärning av träd innergård
- Avslutade åtgärder från OVK besiktningen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	407	417	417	414
Hyror/m² hyresrättsyta	1 770	1 686	1 445	1 322
Lån/m² bostadsrättsyta	5 826	5 974	5 974	5 974
Elkostnad/m² totalyta	20	19	17	16
Värmekostnad/m² totalyta	15	16	17	27
Vattenkostnad/m² totalyta	15	18	17	16
Kapitalkostnader/m² totalyta	67	79	80	102
Soliditet (%)	79	78	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	218	-236	18	-396
Nettoomsättning (tkr)	1 304	1 301	1 290	1 190

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 616 m² bostäder och 56 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 586 996	0	0	58 586 996
Uppskrivningsfond	45 536 894	0	0	45 536 894
Kapitaltillskott	1 270 505	0	0	1 270 505
Fond för yttre underhåll	1 219 096	458 050	-141 316	902 362
S:a bundet eget kapital	**106 613 491**	**458 050**	**-141 316**	**106 296 757**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-50 742 319	-458 050	-94 834	-50 189 436
Årets resultat	66 073	66 073	236 150	-236 150
S:a ansamlad förlust	**-50 676 247**	**-391 977**	**141 316**	**-50 425 585**
S:a eget kapital	**55 937 244**	**66 073**	**0**	**55 871 171**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	66 073
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-50 284 270
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 050
summa balanserat resultat	**-50 676 247**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	103 622
att i ny räkning överförs	**-50 572 625**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 304 107	1 300 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 105
Summa rörelseintäkter		**1 304 107**	**1 306 896**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-704 236	-839 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 846	-278 055
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-220 560	-220 560
Summa rörelsekostnader		**-1 059 641**	**-1 337 763**
RÖRELSERESULTAT		**244 466**	**-30 867**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 433	-205 357
Summa finansiella poster		**-178 393**	**-205 283**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**66 073**	**-236 150**
ÅRETS RESULTAT		**66 073**	**-236 150**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	70 166 594	70 387 153
Summa materiella anläggningstillgångar		**70 166 594**	**70 387 153**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**70 166 594**	**70 387 153**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 097 097	863 967
Summa kortfristiga fordringar		**1 097 097**	**863 967**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	7 241
Summa kassa och bank		**0**	**7 241**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 097 097**	**871 208**
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 263 690**	**71 258 361**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 586 996	58 586 996
Uppskrivningsfond		45 536 894	45 536 894
Kapitaltillskott		1 270 505	1 270 505
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 219 096	902 362
Summa bundet eget kapital		**106 613 491**	**106 296 757**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-50 742 319	-50 189 436
Årets resultat		66 073	-236 150
Summa fritt eget kapital		**-50 676 247**	**-50 425 585**
SUMMA EGET KAPITAL		**55 937 244**	**55 871 171**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	9 540 000	8 040 000
Summa långfristiga skulder		**9 540 000**	**8 040 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 351 600	6 860 000
Leverantörsskulder		26 298	243 437
Skatteskulder		101 018	97 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	307 530	145 889
Summa kortfristiga skulder		**5 786 446**	**7 347 190**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 263 690**	**71 258 361**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Balkonger	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	1 040 913	1 040 913
Hyror bostäder	61 632	0
Hyror lokaler	143 743	198 969
Hyror förråd	4 500	4 800
Varmvattenintäkter	44 815	38 360
Avgift andrahandsuthyrning	8 528	17 749
Öresutjämning	-24	0
	1 304 107	**1 300 791**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Återbäring försäkringsbolag	0	6 105
	0	**6 105**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	28 913	0
Fastighetsskötsel beställning	6 617	1 648
Fastighetsskötsel gård beställning	7 250	0
Snöröjning/sandning	2 063	3 750
Städning entreprenad	38 854	38 855
Hissbesiktning	2 000	2 563
Myndighetstillsyn	11 875	0
Bevakning	0	-6 250
Gemensamma utrymmen	10 487	0
Gård	4 347	3 921
Serviceavtal	4 844	3 532
Förbrukningsmateriel	9 966	4 122
	127 216	**52 141**
Reparationer		
Tvättstuga	1 581	0
Lås	0	21 987
VVS	36 875	58 238
Ventilation	4 156	54 250
Elinstallationer	0	6 539
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 061	0
Hiss	33 975	16 800
Fasad	0	14 188
Skador/klotter/skadegörelse	1 869	1 744
	82 517	**173 746**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	28 622	0
Entré/trapphus	75 000	107 281
VVS	0	34 035
	103 622	**141 316**
Taxebundna kostnader		
El	53 025	49 849
Värme	41 320	41 361
Vatten	39 376	46 399
Sophämtning/renhållning	30 685	37 149
	164 406	**174 758**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	151 576	209 173
Självrisk	0	15 000
Kabel-TV	23 110	23 785
	174 686	**247 958**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**51 789**	**49 229**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**704 236**	**839 148**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Tele- och datakommunikation	469	450
Juridiska åtgärder	0	10 031
Inkassering avgift/hyra	850	425
Revisionsarvode extern revisor	24 594	24 097
Föreningskostnader	406	6 661
Styrelseomkostnader	5 023	4 567
Fritids- och trivselkostnader	757	575
Förvaltningsarvode	65 968	105 203
Administration	2 201	1 548
Korttidsinventarier	1 847	0
Konsultarvode	27 981	119 838
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
	134 846	**278 055**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	53 429	53 429
Förbättringar	60 612	60 612
Uppskrivning byggnad	106 519	106 519
	220 560	**220 560**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 580 446	25 580 446
Utgående anskaffningsvärde	**25 580 446**	**25 580 446**
Ackumulerad uppskrivning		
Vid årets början	47 028 155	47 028 155
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-106 519	-106 519
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 384 743	-1 278 224
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	**45 536 894**	**45 643 412**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-836 705	-722 664
Årets avskrivningar enligt plan	-114 041	-114 041
Utgående avskrivning enligt plan	**-950 746**	**-836 705**
Planenligt restvärde vid årets slut	**70 166 594**	**70 387 153**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 627 400	38 627 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 700 000	25 851 000
Taxeringsvärde mark	67 761 000	45 462 000
	99 461 000	**71 313 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	98 000 000	70 000 000
Lokaler	1 461 000	1 313 000
	99 461 000	**71 313 000**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	49 323	48 681
Klientmedel hos SBC	1 041 524	809 036
Fordringar kreditfakturor	6 250	6 250
	1 097 097	**863 967**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	902 362	458 050
Reservering enligt stadgar	458 050	458 100
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-141 316	-13 788
Vid årets slut	**1 219 096**	**902 362**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	1 340 000	1 340 000	2020-02-13
Handelsbanken	0,800 %	4 020 000	4 020 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,250 %	4 011 600	4 020 000	2020-10-30
Handelsbanken	1,140 %	4 020 000	4 020 000	2021-10-30
Handelsbanken	0,900 %	1 500 000	1 500 000	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		**14 891 600**	**14 900 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 351 600	-6 860 000	
		9 540 000	**8 040 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 816 600 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	1 909	21 366
Avgifter och hyror	154 045	124 523
Försäkring	151 576	
	307 530	**145 889**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 5 / 2020

Ina Elisabeth Engelbrektson
Ledamot

Malin E M Blomgren Eriksson
Ledamot

David Andreas Kiener
Ledamot

Per Vilhelm Jonas Fuhrman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor

Stromson
REVISION & RÅDGIVNING

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 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 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.

STROMSON REVISIONSBYRÅ
Sveavägen 52
111 34 Stockholm

t: 08 402 16 00
e: info@stromsonrevision.se
w: stromsonrevision.se

GGi
INDEPENDENT MEMBER

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Stromson

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 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 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.

Stromson

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.

Stockholm den 20/5 2020

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor

Stromson