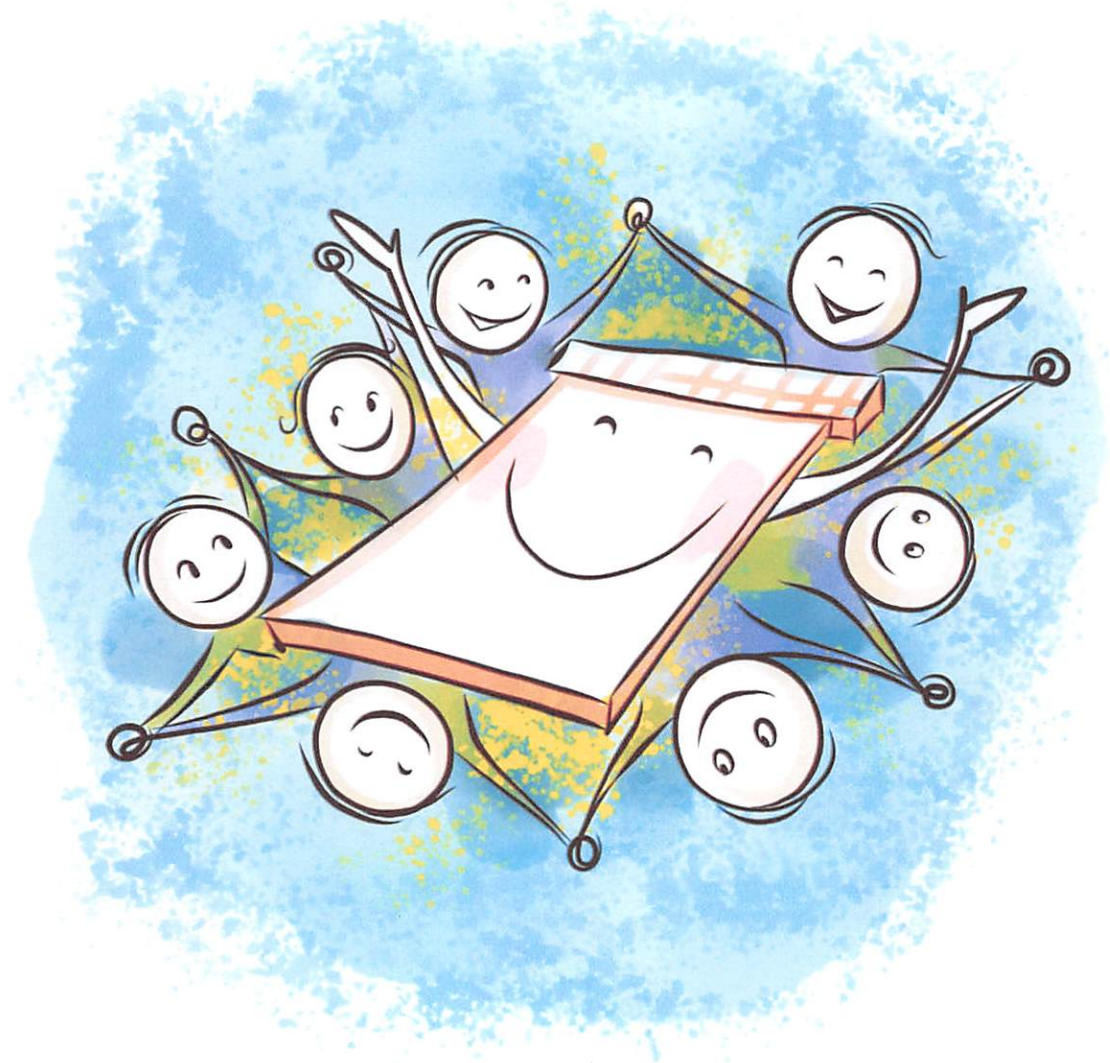


# Årsredovisning 2019

BRF Torsgården



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	15
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>16</b>

P-E, B. H

Styrelsen för BRF Torsgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### 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 2018 och 2023

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. Se teknisk status

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek se sida 6, förslag till behandling av redovisat resultat.

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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1925-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen

Per-Erik Bonander	Ledamot
Lena Hjelte	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Annika Klaus	Ledamot
Inger Ottosson	Ledamot
Kaj Forslund	Suppleant
Andreas Askmark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

d

P.E.R. H  
JO

#### Revisorer

Carina Toresson Toresson Revision AB  
David Nilsson Intern revisor

#### Valberedning

Kaj Forslund  
Lars-Åke Ottoson Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Säte</u>
LILJAN 7	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och 1914 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 354 m<sup>2</sup>, varav 1 839 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 515 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	9
3 rum och kök	5
4 rum och kök	5

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid till
Bilverkstad	360 m <sup>2</sup>	3 år 2018-09-01 2021-08-30
Affärsverksamhet	38 m <sup>2</sup> (95 m <sup>2</sup> )	Rivningskontrakt (del av lokal under ombyggnad 2019)
Affärsverksamhet	57 m <sup>2</sup>	3 år 2018-11-01 2021-10-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

d

P-E-K  
80

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som reviderades 2017 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdateras regelbundet.

Nedanstående underhåll har utförts och som planeras utföras under 2020:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av del av lokal för att omvandla till lägenhet med bostadsrätt	2019	Gathus
Byte till Säkerhetsdörrar	2019	Gårds-och gathus
Utvändig målning/oljning samt tätning av samtliga fönster	2019	Gårds- och gathus
Förlängning av ventilationsrör från bilverkstaden	2018	Gathus
Ommålning tak gathus	2018	Gathus
Hissens interiör ommålad	2018	Gathus
Byte reglerutrustning + vvs backventiler i värmesystem	2017	Värmecentralen
Ommålning av hiss	2016	Gathus
Reparation av takfoten på gathusets tak	2016	Gathus
Fasad utmed hisschakt	2016	Gathus
Nya Namntavlor i entréerna	2016	Gårds- och gathus
Renovering av Hiss	2015	Gathus
OVK Besiktning	2015 - 2016	Gårds- och gathus
Nytt tak i gårdshus	2014	Gårdshus
Ny värmecentral och expansionskärl	2013	Gårds- och gathus
Nya radiator- och stamventiler i alla lägenheter	2013 - 2014	Gårds- och gathus
Sopstation och barnvagnshus	2012	På stora gården
Nya möbler till gården	2012	Stora gården
Renovering och nya maskiner i tvättstuga	2012	Gathus
Fasadrenovering	2011 - 2012	Gårds- och gathus
Gårdsrenovering	2011 - 2012	Gårds- och gathus
Renovering av tak och ny el i bilverkstad	2011	Bilverkstad
Byte av porttelefon	2008	Gårds- och gathus
Fönstermålning, yttre	2006	Gårds- och gathus
Omläggning av tak	2006	Renovering tak gårdshus
Nya Balkonger	2005 - 2006	Gårds- och gathus
Elstambyte	2004	Gathus
Renovering av trapphus	2001	Gårds- och gathus
Rörstambyte	1993	
Elstambyte	1993	Gårdshuset

d

P.E.R. H  
80

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Färdigställa ombyggnad av lokal till lägenhet att säljas som		
Bostadsrätt under våren	2020	Gathus
Renovering av källare	2020	Gårdshus
Bättringsmålning i trapphus	2020	Gårds- och gathus

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp bredband	Com Hem AB
Teknisk förvaltning	Egen förvaltning/MFS
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB/Egen förvaltning
Snöskottningsavtal	Solid Fastighetspartner AB
Städavtal	Resultatstäd AB
Hiss	Sct Hiss AB
Hissinspektion	Inspecta AB

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen ser kontinuerligt över föreningens kostnader. Ett av de bundna lånen har lagts om från bundet till rörligt med Siborränta. Ett nytt lån har tagits på 500 000:- för att finansiera ombyggnaden av del av lokal till lägenhet. Lånet ska betalas tillbaka när lägenheten är såld.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Händelser under året**

Underhållsplan följs enligt plan.

Lokal byggs om till lägenhet för att säljas som bostadsrätt. Detta innebär att antalet lägenheter utökas till 31.

#### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljad andrahandsuthyrningar: 2 st.

Medlemmar vid årets början: 42 st.

Tillkommande medlemmar: 4 st.

Antal utträden: 3 st.

d

P-E, R  
H  
80

Medlemmar vid årets slut: 43 st.

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>956 925</b>	<b>957 303</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	1 695 722	1 743 131
Ökning av kortfristiga skulder	414 663	
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	500 000	
	<b>2 610 385</b>	<b>1 743 131</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 716 370	1 107 720
Finansiella kostnader	140 025	160 069
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 218 267	
Ökning av kortfristiga fordringar	6 914	23 379
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	380 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 341
	<b>3 081 576</b>	<b>1 743 509</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>485 734</b>	<b>956 925</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-471 191</b>	<b>-378</b>

d

H  
P-E, B.  
80

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 696	1 739	1 694	1 667	1 592
Resultat efter finansiella poster	-471	165	218	77	-430
Soliditet (%)	8	11	10	8	7
Kassalikviditet (%)*	74	319	239	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	599	599	600	598	598
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 844	6 572	6 779	6 779	7 113
Lån/kvm totalyta (kr)	5 347	5 134	5 285	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	14	12	10	11	10
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	127	125	146	118	119
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	19	16	19	18	15
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	59	68	68	77	83

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 839 kvm bostäder och 515 kvm lokaler vilket blir 2 354 kvm totalyta.

\*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 840	979 285	196 486	164 965	1 553 576
Avsättning yttre underhållsfond		160 068	-160 068		0
Disposition av föregående års resultat:			164 965	-164 965	0
Årets resultat				-471 051	-471 051
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>212 840</b>	<b>1 139 353</b>	<b>201 383</b>	<b>-471 051</b>	<b>1 082 525</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	201 383
Årets resultat	-471 051
	<b>-269 668</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	220 143
I ny räkning överföres	-489 811
	<b>-269 668</b>

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

d

P-E.B. H  
20



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 695 722	1 738 612
Övriga rörelseintäkter	3	0	419
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 695 722</b>	<b>1 739 031</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 567 023	-892 233
Övriga externa kostnader	5	-98 984	-154 740
Arvoden och personalkostnader	6	-50 363	-56 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-310 378	-310 377
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 026 748</b>	<b>-1 413 997</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-331 026</b>	<b>325 034</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 025	-160 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 025</b>	<b>-160 069</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-471 051</b>	<b>164 965</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-471 051</b>	<b>164 965</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-471 051</b>	<b>164 965</b>

d

PEB  
80

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 627 815	12 935 373
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	7 978	10 798
Pågående nyanläggningar och ombyggnationer	10	1 218 267	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 854 060</b>	<b>12 946 171</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 854 460</b>	<b>12 946 571</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	21 737	18 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 753	33 632
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 490</b>	<b>52 403</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		485 734	956 924
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>485 734</b>	<b>956 924</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>534 224</b>	<b>1 009 327</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 388 684</b>	<b>13 955 898</b>

d

90  
P.E.B.  
Lx

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		212 840	212 840
Fond för yttre underhåll		1 139 353	979 285
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 352 193</b>	<b>1 192 125</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		201 383	196 485
Årets resultat		-471 051	164 965
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-269 668</b>	<b>361 450</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 082 525</b>	<b>1 553 575</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	12 586 000	12 086 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 586 000</b>	<b>12 086 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		443 816	102 365
Övriga skulder		-3 519	22 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	279 862	191 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>720 159</b>	<b>316 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 388 684</b>	<b>13 955 898</b>

d

PERB  
20

## 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* (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Elanläggning	30 år
Tvättstuga	5 år
Fasad	30 år
Markanläggning	200 år
Inventarier	10 år
Tak	40 år
Värmeanläggning	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

d

P.E.B  
H  
30

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Årsavgifter	1 100 652	1 100 652
Hyror lokaler momspliktiga	499 063	512 605
Bredbandsintäkter	62 280	62 280
Överlåtelse/pantsättning	2 558	7 025
Avgift andrahandsuthyrning	7 760	15 112
Öresutjämning	1	0
Fastighetsskatt lokal momspliktig	22 458	22 089
Påminnelseavgifter	950	970
Övrigt	0	17 880
	<b>1 695 722</b>	<b>1 738 613</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019	2018
Övriga intäkter	0	419
	<b>0</b>	<b>419</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	27 789	23 133
Fastighetsskötsel beställning	20 541	19 357
Snöröjning/sandning	15 892	11 492
Städning entreprenad	76 032	74 215
Hissbesiktning	0	1 640
Serviceavtal	8 274	7 872
Förbrukningsmateriel	3 313	7 497
Energideklaration	12 369	0
Brandskydd	12 154	2 504
Reparationer brf lägenheter	0	15 328
Reparationer tvättstuga	6 508	1 683
Reparationer lås	13 337	21 170
Reparationer VVS	3 179	24 763
Reparationer elinstallationer	0	12 885
Reparationer mark/gård/utemiljö	0	20 076
Reparation fönster och dörrar	605 131	0
Reparationer vattenskada	123 028	0
Periodiskt underhåll tak	0	67 518
Periodiskt underhåll värme	8 339	1 588
Taxebundna kostnader el	32 838	27 719
Taxebundna kostnader värme	298 240	295 314
Taxebundna kostnader vatten	44 319	38 032

d

PE, B

30

Taxebundna kostnader sophämtning/renhållning	56 363	47 483
Försäkring	46 339	28 782
Bredband	64 541	64 513
Fastighetsskatt/kommunal avgift	88 497	77 670
	<b>1 567 023</b>	<b>892 234</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tele- och datakommunikation	4 959	4 674
Inkassering avgift/hyra	1 354	-81
Revisionsarvode extern revisor	14 807	14 807
Föreningskostnader	3 125	0
Förvaltningsarvode	22 036	21 152
Administration	11 738	19 820
Konsultarvode	17 414	2 934
Föreningsavgifter	13 692	15 141
Projekt lokal	9 859	76 294
	<b>98 984</b>	<b>154 741</b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvoden	40 500	44 800
Sociala kostnader	9 863	11 847
	<b>50 363</b>	<b>56 647</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	41 422	41 424
Förbättringar	241 136	241 134
Markanläggning	25 000	24 999
Inventarier	2 820	2 820
	<b>310 378</b>	<b>310 377</b>

d

H  
P.E.R.  
80

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 063 996	16 063 996
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 063 996</b>	<b>16 063 996</b>
Ingående avskrivningar	-3 128 623	-2 821 066
Årets avskrivningar	-307 558	-307 557
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 436 181</b>	<b>-3 128 623</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 627 815</b>	<b>12 935 373</b>
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	409 820	409 820
Taxeringsvärden byggnader	21 298 000	18 092 000
Taxeringsvärden mark	52 083 000	35 264 000
	<b>73 381 000</b>	<b>53 356 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	68 800 000	49 600 000
Taxeringsvärde lokaler	4 581 000	3 756 000
	<b>73 381 000</b>	<b>53 356 000</b>

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	93 667	93 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 667</b>	<b>93 667</b>
Ingående avskrivningar	-82 869	-80 049
Årets avskrivningar	-2 820	-2 820
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 689</b>	<b>-82 869</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 978</b>	<b>10 798</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och ombyggnationer**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Pågående ombyggnation lokal	1 218 267	0
	<b>1 218 267</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
	<b>400</b>	<b>400</b>

d

P.E.B. J

80

### Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	32 343	18 550
Skattefordan	-10 606	221
	<b>21 737</b>	<b>18 771</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	0,88	2020-12-30	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	1,44	2020-12-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	0,88	2020-12-30	5 086 000	5 086 000
	1,15	2020-03-02	500 000	0
			<b>12 586 000</b>	<b>12 086 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	24 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 586 tkr.

### Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	13 100 000	13 100 000
Varav obelånade	0	0
	<b>13 100 000</b>	<b>13 100 000</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	44 800	44 800
Sociala avgifter	11 508	11 508
Ränta	695	11 138
Förutbetalda avgifter och hyror	169 812	85 029
Övriga interimsskulder	53 046	38 774
	<b>279 861</b>	<b>191 249</b>

d

PER  
30



Stockholm 2020-04-20



Lena Hjelte



Lars Johansson



Annika Klaus



Inger Ottoson



Per-Erik Bonander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20



Carina Toresson

Toresson Revision AB



David Nilsson

Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Torsgården, org.nr 702002-3649.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Torsgården för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i  
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige  
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta  
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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed 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 vår revision använder vi professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Vi måste 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 Torsgården  
för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner  
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Extern revisor 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.

d

DN

### **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**

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:

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

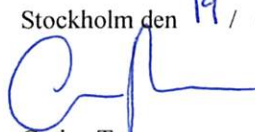
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/4 2020



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



David Nilsson