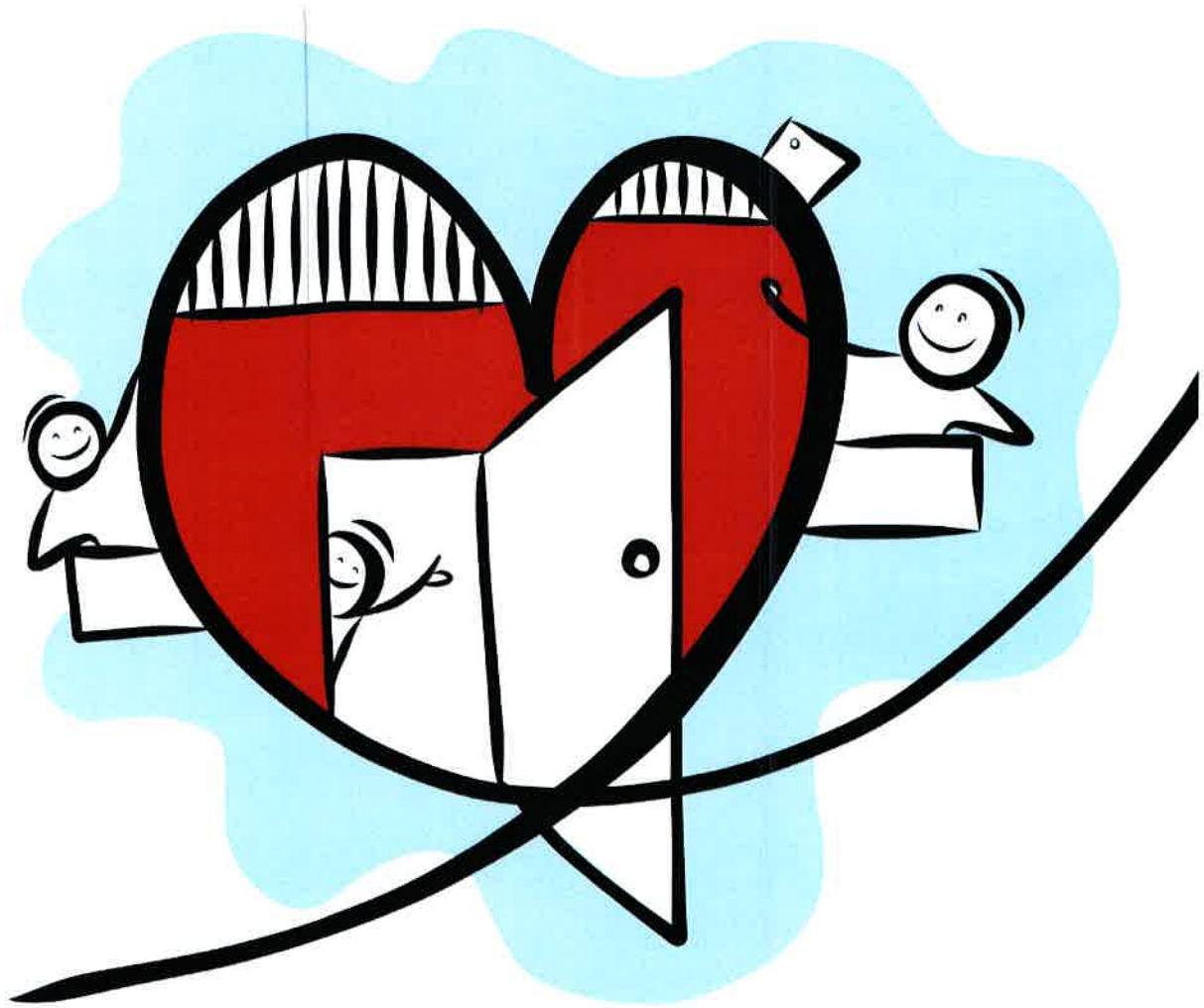


Årsredovisning 2018

BRF Torsgården



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Torsgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Richard Cederborg	Ledamot avgick 4/12 2018
Lena Hjelte	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Annika Klaus	Ledamot
Inger Ottoson	Ledamot
Kaj Forslund	Tjänstgörande suppleant från 4/12 2018

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Toresson Revision AB
Hedvig Bergman	Ordinarie Intern

Valberedning

Kaj Forslund	
Lars-Åke Ottoson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

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 till 1914 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 354 m², varav 1 839 m² utgör lägenhetsyta och 515 m² 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 ²	3 år 2018-09-01 2021-08-30
Affärsverksamhet	95 m ²	Rivningskontrakt 3 månader (del av lokalen skall bygga som)
Affärsverksamhet	57 m ²	3 år 2018-11-01 2021-10-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts under 2018 samt planeras under 2019:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Planerat underhåll	År	
Målning/Oljning av fönster	2019	Gårds- och gathus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

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

Föreningens ekonomi

Föreningen ser kontinuerligt över föreningens kostnader vilket resulterat i att ett lån på 300 000 kronor har kunnat lösas under året och ett annat har kunnat amorteras med 80 000 kronor. Ett annat lån har lagts om till Stibor ränta. Årsavgifterna har under året varit oförändrade

Under året har föreningen låtit måla gathusets tak, kompletterat taksäkerhetsanordningar och målat om hissen samt förlängt ventilationsrör från bilverkstaden. I övrigt har inga större renoveringar och inga större kostnader utöver de löpande utgifterna tagits.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Lokalhyresgästen Mr Gizmo flyttade ut i augusti efter att ha fått uppsägningstiden förlängd i 6 månader. Ny hyresgäst är Creative Marketing Nordic AB som har ett rivningskontrakt med 3 månaders intervaller. Del av lokalen planeras att byggas om till lägenhet som skall säljas, beslut skall tas på årsstämman 2019. De två andra hyresgästernas hyror har omförhandlats.

Styrelsen har tagit fram en säkerhetsdörr. De medlemmar som önskat byta till säkerhetsdörr har haft möjlighet att på egen bekostnad beställa bytet direkt av leverantören. 10 st har bytts ut under året.

Underhållsplan följs enligt plan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	957 303	154 313
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 743 131	1 694 133
Minskning av kortfristiga fordringar	0	180 933
Ökning av kortfristiga skulder	0	73 682
	1 743 131	1 948 748
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-1 107 720	-985 157
Finansiella kostnader	-160 069	-160 601
Ökning av kortfristiga fordringar	-23 379	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-380 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	-72 341	0
	-1 743 509	-1 145 758
Likvida medel vid årets slut	956 925	957 303
Årets förändring av likvida medel	-378	802 990

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 739	1 694	1 667	1 592	1 573
Resultat efter finansiella poster	165	218	77	-430	88
Soliditet (%)	11	10	8	7	10
Kassalikviditet (%)*	319	239	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	599	600	598	598	598
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 572	6 779	6 779	7 113	7 082
Lån/kvm totalyta (kr)	5 134	5 285	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	12	10	11	10	10
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	125	146	118	119	96
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	16	19	18	15	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	68	68	77	83	118

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	819 217	138 274	218 279	1 388 610
Avsättning yttre underhållsfond		160 068	-160 068		0
Disposition av föregående års resultat:			218 279	-218 279	0
Årets resultat				164 965	164 965
Belopp vid årets utgång	212 840	979 285	196 485	164 965	1 553 575

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	196 485
Årets resultat	164 965
	361 450

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	160 068
I ny räkning överföres	201 382
	361 450

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 738 612	1 694 133
Övriga rörelseintäkter	3	419	0
Summa rörelseintäkter		1 739 031	1 694 133
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-892 233	-834 804
Övriga externa kostnader	5	-154 740	-92 983
Arvoden och personalkostnader	6	-56 647	-57 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-310 377	-330 096
Summa rörelsekostnader		-1 413 997	-1 315 253
Rörelseresultat		325 034	378 880
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 069	-160 601
Summa finansiella poster		-160 069	-160 601
Resultat efter finansiella poster		164 965	218 279
Resultat före skatt		164 965	218 279
Årets resultat		164 965	218 279

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 935 373	13 242 930
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	10 798	13 618
Summa materiella anläggningstillgångar		12 946 171	13 256 548
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
Summa anläggningstillgångar		12 946 571	13 256 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	18 771	13 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 632	15 915
Summa kortfristiga fordringar		52 403	29 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		956 924	957 303
Summa kassa och bank		956 924	957 303
Summa omsättningstillgångar		1 009 327	986 987
SUMMA TILLGÅNGAR		13 955 898	14 243 935

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		212 840	212 840
Fond för yttre underhåll		979 285	819 217
Summa bundet eget kapital		1 192 125	1 032 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		196 485	138 275
Årets resultat		164 965	218 279
Summa fritt eget kapital		361 450	356 554
Summa eget kapital		1 553 575	1 388 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 086 000	12 442 000
Summa långfristiga skulder		12 086 000	12 442 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	12	0	24 000
Leverantörsskulder		102 365	85 269
Övriga skulder		22 708	23 429
Upplupna kostnader och förutbetalda Intäkter	14	191 250	280 626
Summa kortfristiga skulder		316 323	413 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 955 898	14 243 935

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.

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 lanspråkstagande 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 100 652	1 102 789
Hyror lokaler momspliktiga	512 605	495 552
Bredbandsintäkter	62 280	62 280
Överlåtelse/pantsättning	7 025	9 991
Avgift andrahandsuthyrning	15 112	13 101
Öresutjämning	0	1
Fastighetskatt lokal momspliktig	22 089	10 119
Påminnelseavgifter	970	300
Övrigt	17 880	0
	1 738 613	1 694 133

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga intäkter	419	0
	419	0

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel entreprenad	23 133	33 246
Fastighetsskötsel beställning	19 357	27 375
Fastighetsskötsel gård beställning		0
Snöröjning/sandning	11 492	3 984
Städning entreprenad	74 215	80 805
Rep. värmecentral	0	16 610
Hissbesiktning	1 640	769
Serviceavtal	7 872	8 641
Förbrukningsmateriel	7 497	11 009
Brandskydd	2 504	0
Reparationer brf lägenheter	15 328	182
Reparationer tvättstuga	1 683	3 976
Reparationer lås	21 170	7 875
Reparationer VVS	24 763	2 109
Reparationer elinstallationer	12 885	0
Reparationer hiss	0	5 486
Reparationer mark/gård/utemiljö	20 076	0
Periodiskt underhåll tak	67 518	0
Periodiskt underhåll värme	1 588	0
Taxebundna kostnader el	27 719	22 923
Taxebundna kostnader värme	295 314	344 080
Taxebundna kostnader vatten	38 032	43 610

Taxebundna kostnader sophämtning/renhållning	47 483	41 820
Försäkring	28 782	39 248
Kabel-TV	60 519	66 337
Bredband	3 994	0
Fastighetskatt/kommunal avgift	77 670	74 719
	892 234	834 804

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Tele- och datakommunikation	4 674	3 808
Juridiska åtgärder	0	5 438
Inkassering avgift/hyra	-81	1 293
Revisionsarvode extern revisor	14 807	14 101
Förvaltningsarvode	21 152	34 876
Administration	19 820	4 926
Konsultarvode	2 934	9 321
Föreningsavgifter	15 141	19 221
Projekt lokal	76 294	0
	154 741	92 984

Not 6 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2018	2017
Styrelsearvoden	44 800	44 800
Sociala kostnader	11 847	12 570
	56 647	57 370

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnad	41 424	41 425
Förbättringar	241 134	260 850
Markanläggning	24 999	24 996
Inventarier	2 820	2 820
	310 377	330 091

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 063 996	16 063 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 063 996	16 063 996
Ingående avskrivningar	-2 821 066	-2 493 790
Årets avskrivningar	-307 557	-327 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 128 623	-2 821 066
Planenligt restvärde vid årets slut	12 935 373	13 242 930
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	409 820	409 820
Taxeringsvärden byggnader	18 092 000	18 092 000
Taxeringsvärden mark	35 264 000	35 264 000
	53 356 000	53 356 000
Taxeringsvärde bostäder	49 600 000	49 600 000
Taxeringsvärde lokaler	3 756 000	3 756 000
	53 356 000	53 356 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 667	93 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 667	93 667
Ingående avskrivningar	-80 049	-77 229
Årets avskrivningar	-2 820	-2 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 869	-80 049
Utgående redovisat värde	10 798	13 618

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
	400	400

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	18 550	10 597
Skattefordan	221	3 172
	18 771	13 769

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken			0	80 000
Handelsbanken	0,85	2019-12-30	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken			0	300 000
Handelsbanken	1,44	2020-12-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	1,30	2019-12-30	5 086 000	5 086 000
			12 086 000	12 466 000
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 12 086 tkr.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	13 100 000	13 100 000
Varav obelånade	0	0
	13 100 000	13 100 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	44 800	44 800
Sociala avgifter	11 508	11 508
Ränta	11 138	21 351
Förutbetalda avgifter och hyror	85 029	158 412
Övriga interimsskulder	38 774	44 555
	191 249	280 626

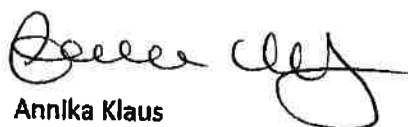
Stockholm 2019-03-18



Lena Hjelte



Lars Johansson



Annika Klaus

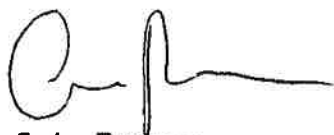


Inger Ottoson



Kaj Forslund
Tjänstgörande suppleant från 4/12 2018

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-19



Carina Toresson

Extern revisor



Hedvig Bergman

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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2018 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

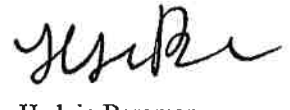
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 19/3 2019



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Hedvig Bergman