

Årsredovisning
för
Brf Torsdammen

769603-8848

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Torsdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar som antagits på två stämmor under 2015 har ännu inte registrerats hos bolagsverket. Senast registrerade stadgar är den 15 februari 1999.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheterna Torsdammen 1, Torselden 2-5 samt Torselden 7 i Lidingö Stad 17 september 1999.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-4 våningar med totalt 127 lägenheter varav 125 st har upplåtits med bostadsrätter och två hyresrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är 6580 kvm och lokalytan 158 kvm Föreningen disponerar 25 parkeringsplatser varav 12 i garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
21 st 1,5 rum och kök
63 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har tidigare nyttjat en gemensamhetsanläggning med vår grannförening Torsfyren men har sedan slutet på december installerat egen fjärrvärme via Fortum Energi.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2015 är 1243 kr per lägenhet, totalt 157 861 kronor. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler, för 2015 totalt 29 520 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 108 352 000 kr, varav byggnadsvärdet är 65 948 000 kr och markvärde 42 404 000 kr. Värdeår är 1972. Fastigheten åsätts nytt taxeringsvärde 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötseln, städning och vissa vaktmästeritjänster, har under året skötts av Clean Off och trädgården skötts av Två Smålänningar. Snöröjningen skötts av en extern entreprenör.

Föreningen har extern leverantör avseende underhåll av ventilationsanläggningar. Föreningen har även haft fortsatt underhållsavtal med leverantör av tvättstugeutrustning.

Sedan föreningsstämman 19 juni 2014 då beslut togs om avveckling av grovsoprummet har vi enbart tillhandahållit utomhuskärl för hushållssopor samt utökat detta med speciella kärl för organiskt matavfall.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 juli 1999.

Antalet anställda

Föreningen har under en provperiod haft en person anställd för lokalvård i föreningens gemensamma utrymmen.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 470 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Nicklas Andersson	(1 år)
	Annika Gram	(1 år) (avgick 2015-10-29)
	Erik Walltin	(1 år)
	Ville Karlsson	(2 år)
Suppleanter	Charlotte Ivarsson	(1 år)
	Linda Juhlin	(1 år)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Bäcklund & Partners Revision KB
Christer Söderlind huvudansvarig

Valberedning

Thomas Anderberg sammankallande
Johanna Engvall

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört genomgång och revideringar av föreningens stadgar. Stadgeändringarna berörde främst två områden, dels möjligheten att föreningen bokföringstekniskt får gå med förlust så länge en långsiktigt hållbar ekonomi följs, dels möjligheten för föreningen att ta ut avgift på alla nya andrahandsuthyrningar inom föreningen. Beslut om stadgeändringar har tagits på två på varandra följande extrastämmor som hölls under hösten. Ändringen är sänd till bolagsverket.

Styrelsen har på årsstämmans uppdrag utrett om det finns möjlighet att utöka antalet parkeringsplatser inom föreningen. Förslaget presenterades på extrastämma där beslut om att inte ta fram nya parkeringsplatser togs.

Lokalen på Torsvikssvängen 1 var föremål för eventuell ombildning till bostadsrätt. Förslaget redovisades på föreningens extrastämma där beslut togs att istället renovera lokalen och hyra ut som kommersiell lokal.

Renovering av lokalen har dessutom skett då den hade fuktskadade väggar och golv. Grunden på Tsv 1 har dränerats för att få bort fukt och väggar samt golv i lokalen har totalrenoverats.

Nya riktlinjer för planteringar och odling runt uteplatser har tagits fram och redovisas på vår hemsida www.torsdammen.se

På uppdrag av årsstämman har styrelsen tillsatt en utredningsgrupp avseende konvertering av råvindar till boyta. Gruppen bestod av Björn Spenger, Kiran Baht och Mostafa Ghazal. Gruppen har kommit fram att det inte finns tillräckligt stort intresse för konvertering.

Nya avtal för garage har tagits fram och signerats. Det nya avtalet likriktar avtalstexterna och lägger ansvaret för snöröjning, renhållning och ogräsbekämpning på de som hyr garagen.

Avseende bullerfönster så har styrelsen under året gjort inventering av lägenheter som är bidragsberättigade, genomfört ljudmätningar samt tagit fram ett förmånligt erbjudande för installation av bullerfönster till samtliga medlemmar, där några kan få en del av kostnaden täckt av Lidingö stad.

En vitesförhandling har drivits mot Fortum angående undercentraler för fjärrvärme då installationerna blev kraftigt försenade. Bolaget ville ej betala vite trots vitesklausul men efter långdragna processer har Fortum beviljat oss vite om cirka 300 000 kr. Denna återbetalning kom föreningen tillhanda via avdrag på fjärrvärmefakturorna.

Förrådsmärkning har skett och därefter har styrelsen genomfört en inventering av förråd som stått tomma, verkat sakna ägare eller varit olåsta. Förråd som inte blivit märkta efter påminnelser har märkts upp och plomberats och har nu tömts och gått över i föreningens ägo.

En omfattande cykelrensning har gjorts av cyklar som saknade ägare. Detta föregicks av en cykelmärkning några månader tidigare.

En hösträff anordnades där medlemmarna hade möjlighet att träffas, grilla och rensa/slänga saker i containrar samt överlämning av saker till Myrorna. Samtliga källargångar tömdes på skräp.

En extrastämma hölls under hösten för att besluta om nya stadgar, därefter hölls en extrastämma i samband med glöggmingel en tid före jul för att fastställa stadgeändringarna.

Renovering av fasad och undertak på Tsv 50 har skett då södra gaveln var rutten på grund av trasiga vindskivor, vilket nu har åtgärdats. Samtidigt lagades en långvarig puttskada på fasaden som riskerade att förstöra hela putsen på gaveln.

Renovering av stentrappa vid Tsv 1 har skett då ett trappsteg lutade, vilket riskerade att någon skadades, speciellt vintertid. Trappan totalrenoverades i samband med detta.

Föreningens fläktsystem har inventerats och bedömts vara i dåligt skick. Förslag om byte presenterades på extrastämman där inköp bifölls. En upphandling har genomförts och arbetet påbörjas under 2016.

Årsstämman gav styrelsen i uppdrag att utreda olika förslag till portlås. Styrelsen har utrett detta och presenterade lösningar på extrastämman. Beslut togs om att inte investera i ny lösning nu.

Vårt försäkringsbolag Gjensidige upphörde under året att försäkra bostadsrättsföreningar. Vi har bytt bolag till Trygg Hansa.

Trappräckena i våra trapphus har inspekterats och lösa räcken åtgärdats.

Styrelsen har bjudit in intresserade medlemmar att medverka i en trädgårdsgrupp. Gruppen har bland annat gjort en trädinventering och har genomfört planteringar av lökväxter.

Utförda underhållsåtgärder under 2015

Fastigheten är nybyggd år 1946. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration har utförts.

Renovering av lokal på tsv 1

Renovering av undertak tsv 50

Renovering av puts på fasad som rasat på tsv 50

Nytt räcke vid tsv 58

Renovering av stentrappa vid tsv 1

Sporadisk renovering av portar i behov av underhåll

Byte av låscylinder i porten på tsv 5

Fastsättning av trappräcken i trapphus.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Lokalen på Torsviksvägen 1 har hyrts ut till Sorti Begravningsstjänster.

Föreningens fastighetslån har omförhandlats och räntenivån har sänkts markant.

Vi har beställt nya fläktar i samtliga hus vilket kommer installeras 2016

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	3 043 140	3 043 097
Hyror och övriga intäkter	579 726	604 047
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	<u>-3 022 110</u>	<u>-3 701 887</u>
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	600 756	-54 743
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-85 399	89 327
Årets amorteringar	-98 496	-99 522
Nya lån	1 500 000	0
Aktiverade investeringar	-660 000	0
Förändring likvida medel	1 256 862	-64 398
Likvida medel vid årets början	1 171 817	1 236 755
Likvida medel vid årets slut	2 428 679	1 171 817

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 168 (167) medlemmar. Under året har 18 (19) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 53 706 (48 558) kr/kvm. Fyra medlemmar har ansökt om och beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 623	3 647	3 517	3 349
Soliditet (%)	82,99	84,13	84,12	84,23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-212	-713	-236	-477
Resultat exkl. avskrivning (tkr)	601	67	64	-196
Fastighetslån/kvm (kr)	2 415	2 202	2 217	2 236
Årsavgifter/kvm (kr)	470	470	470	425
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	3,13	3,37	3,70

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 275 342
årets förlust	-211 806
	-2 487 148

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	325 056
i ny räkning överföres	-2 812 204
	-2 487 148

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 622 865	3 647 143
Summa rörelseintäkter		3 622 865	3 647 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 153 045	-2 476 670
Övriga externa kostnader	3	-404 213	-414 942
Personalkostnader och arvoden	4	-161 956	-212 780
Avskrivningar	5, 6, 7, 8	-812 562	-779 562
Summa rörelsekostnader		-3 531 776	-3 883 954
Rörelseresultat		91 089	-236 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		316	6 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 211	-482 066
Summa finansiella poster		-302 895	-475 931
Resultat efter finansiella poster		-211 806	-712 742
Årets resultat		-211 806	-712 742

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	97 927 826	98 080 388
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 927 826	98 080 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	53 200	53 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 200	53 200
Summa anläggningstillgångar		97 981 026	98 133 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 215 793	949 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	101 394	90 621
Summa kortfristiga fordringar		1 317 187	1 040 251
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 397 687	408 877
Summa kassa och bank		1 397 687	408 877
Summa omsättningstillgångar		2 714 874	1 449 128
SUMMA TILLGÅNGAR		100 695 900	99 582 716

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 480 785	83 480 785
Fond för yttre underhåll		2 571 685	2 246 629
Summa bundet eget kapital		86 052 470	85 727 414
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 275 342	-1 237 545
Årets resultat		-211 806	-712 742
Summa fritt eget kapital		-2 487 148	-1 950 287
Summa eget kapital		83 565 322	83 777 127
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 795 470	14 393 966
Summa långfristiga skulder		15 795 470	14 393 966
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	94 556	94 556
Leverantörsskulder		175 946	295 105
Skatteskulder		371 460	367 269
Övriga skulder		19 433	20 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	673 713	634 183
Summa kortfristiga skulder		1 335 108	1 411 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 695 900	99 582 716
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		50 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5 år
Fjärrvärmeanläggning	20 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 043 140	3 043 097
Hysesintäkter, bostäder	152 918	149 928
Hyror lokaler	211 461	232 737
Hyra garage	102 960	105 105
Hyra parkering	37 200	36 800
Hyra förråd	31 860	17 700
Övriga rörelseintäkter	43 326	61 776
	3 622 865	3 647 143

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Trädgårdsskötsel	88 822	79 159
Städning	53 120	112 708
Snöröjning/sandning	82 794	70 325
Gemensamhetsanläggning	125 059	1 111 986
Reparationer	237 596	368 995
Trädgård och utemiljö	77 598	4 300
Underhåll	28 125	5 250
El	165 636	153 693
Värme	875 692	113 867
Vatten och avlopp	135 963	131 595
Avfallshantering	142 208	216 916
Annas Second Hand	25 000	0
Försäkringskostnader	64 631	64 333
Självrisker	0	5 000
Kabel-tv	28 944	28 984
Bredband	0	3 725
Övriga serviceavtal	10 260	0
Förbrukningsinventarier	2 487	1 683
Förbrukningsmaterial	9 110	4 151
	2 153 045	2 476 670

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	29 520	29 520
Fastighetsavgift	157 861	154 559
Porto	10 197	9 297
Föreningsgemensamma kostnader	12 954	12 126
Revisionsarvode	22 005	21 875
Ekonomisk förvaltning	132 552	124 752
Bankkostnader	4 757	1 500
Juridisk konsultation	17 500	40 940
Serviceavg till branschorgan	12 352	12 351
Övriga poster	4 515	8 022
	404 213	414 942

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	125 625	132 998
Övriga löner och ersättningar	0	30 400
Sociala avgifter	36 331	49 382
	161 956	212 780

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	69 588 784	69 588 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 588 784	69 588 784
Ingående avskrivningar	-3 393 826	-2 636 164
Årets avskrivningar	-757 662	-757 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 151 488	-3 393 826
Redovisat värde mark	31 824 730	31 824 730
Utgående värde mark	31 824 730	31 824 730
Utgående redovisat värde	97 262 026	98 019 688
Taxeringsvärden byggnader	65 948 000	65 948 000
Taxeringsvärden mark	427 404 000	427 404 000
	493 352 000	493 352 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	109 500	109 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 500	109 500
Ingående avskrivningar	-48 800	-26 900
Årets avskrivningar	-21 900	-21 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 700	-48 800
Utgående redovisat värde	38 800	60 700

Ombyggnad förråd samt ballofix i samtliga lägenheter

Not 7 Värmeanläggning

	2015	2014
Inköp	660 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-33 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 000	0
Utgående redovisat värde	627 000	0

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	467 500	467 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 500	467 500
Ingående avskrivningar	-467 500	-467 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-467 500	-467 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
28 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	53 200	53 200
	53 200	53 200

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	184 802	186 690
Avräkningskonto förvaltare	1 030 991	762 940
	1 215 793	949 630

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringar	58 220	45 225
Kabel-TV	7 241	7 605
Securitas avtal	2 933	2 760
Ekonomisk förvaltning	33 000	35 031
	101 394	90 621

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 717 413	16 763 372	2 246 629	-1 237 544	-712 742
Disposition av föregående års resultat:			325 056	-1 037 798	712 742
Årets resultat					-211 806
Belopp vid årets utgång	66 717 413	16 763 372	2 571 685	-2 275 342	-211 806

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,25	2016-01-30	6 900 000	6 900 000
Stadshypotek	3,07	2016-01-30	3 100 000	3 100 000
Stadshypotek	3,07	2016-01-30	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek	0,90	2016-02-10	2 290 026	2 488 044
Stadshypotek	1,10	2016-03-01	1 500 000	0
			15 890 026	14 588 044
Kortfristig del av långfristig skuld			94 556	94 556

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	46 305	47 830
Upplupna styrelsearvoden	2 497	2 497
Förutbetalda avgifter och hyror	319 019	297 469
Beräknat arvode för revision extern	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	275 892	256 387
	673 713	634 183

Stockholm den 9 maj 2016


Nicklas Andersson


Ville Karlsson


Erik Walltin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2016

Bäcklund & Partners Revision KB


Christer Söderlind
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF TORSDAMMEN
Org.nr. 769603-8848

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF TORSDAMMEN för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF TORSDAMMEN för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

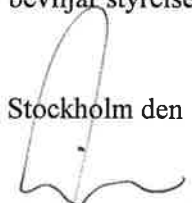
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 maj 2016



Christer Söderlind
Godkänd revisor