

Årsredovisning
för
Brf Torsdammen

769603-8848

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Torsdammen, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 126 har upplåtits med bostadsrätter och en hyresrätt 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 fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har tidigare nyttjat en gemensamhetsanläggning med vår grannförening Torsfyren men har sedan slutet på december 2014 installerat egen fjärrvärme via Fortum Energi.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2017 är 1 315 kr per lägenhet, totalt 167 005 kronor. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler, för 2017 totalt 34 910 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 107 691 tkr, varav byggnadsvärdet är 62 857 tkr och markvärde 44 834 tkr. Värdeår är 1972.

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 Allservice och trädgården sköts av Två Smälningar. Snöröjningen sköts 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

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 17 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jacob Damberg	(1 år)
	Alexander Herbring	(1 år)
	Erik Walltin	(1 år nyval)
	Mostafa Ghazal	(2 år nyval)
	Lina Hoppman	(2 år nyval)
Suppleanter	Silva Barsoum	(1 år nyval)
	Tomas Anderberg	(1 år nyval)
	Hjalmar Jakobsson	(1 år nyval)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Försäkring.

Revisorer

Bäcklund & Partners Revision KB
Christer Söderlind huvudansvarig

Valberedning

Kiran Bhat
Ville Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsförsäljning

Föreningen har under året sålt en av hyreslägenheterna som frånträdde under 2016. Försäljningen slutfördes i april 2017 och såldes för 3,4 miljoner kronor

Nya Entréportar

Föreningen har under året upphandlat nya entréportar. Valet föll på att låta själva portarna levereras av DOFAB medan låsanordningen med porttelefon kommer att levereras av Lidingö Lås.

Bortforslande av gamla innerdörrar.

Under hösten rensades samtliga källargångar på gamla innerdörrar. Det gjordes försök att sälja dörrarna men dessvärre utan respons. Beslut togs därför att låta samtliga cirka 200 dörrar gå till återvinning.

Nytt Trädgårdsförråd

Styrelsen har tillsammans med trädgårdsgruppen upprättat ett nytt trädgårdsförråd.

Bullerfönster

De som anmält sig för installation för nya bullerfönster och fått ansökan beviljad har under året fått nya glas installerade. Styrelsen har också under året betalat ut det bidrag till de lägenheter som anmält sig till Lidingö Stads bullerfönsterprojekt.

Nybyggnationen Torselden 8

I augusti kallade styrelsen till extrastämma. Detta för att medlemmarna i föreningen hade att ta ställning till att Tobin Properties lagt ett bud på en bit mark som föreningen äger. I dagsläget har inte en affär kommit till stånd då Tobin properties återigen för dialog med Lidingö Stad för hur huset ska komma att se ut.

Nytt Försäkringsbolag.

Under året har förening bytt försäkringsbolag. Från Trygg Hansa till Gjensidige.

Dagvatten

Lidingö stad har under året gjort föreningen uppmärksam på att man har en felkoppling av dag- och dränvatten. Detta gäller för fastigheterna Torsdammen 1 (Tsv 42-44) och Torselden 4 (Tsv58-62). Detta är något som uppmärksammat för flera föreningar runt om på Torsvikssvängen. Styrelsen har påbörjat en utredning och har en dialog med Lidingö Stad för att lösa problemet.

Enhetliga namnlappar i trappuppgångarna.

Under året har styrelsen succesivt bytt ut märkningarna på dörrar och entrétavlor i föreningens trappuppgångar. Det slutgiltiga arbetet gjordes i samband med vårträffen 2018

Utförda Underhållsarbeten under 2017

Genomgång av Samtliga trappräcken i föreningen.

Genomgång av Tvättmaskiner och Torktumlare.

Bytt ut trasiga och återmonterat löst sittande lysrörsarmaturer.

Bortforslat ställningar för mattpiskning.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	3 059 724	3 043 140
Hyrer och övriga intäkter	571 794	595 683
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 555 458	-4 358 983
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	76 060	-720 159
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	286 076	-405 936
Årets amorteringar	-222 888	-98 496
Nya insatser från medlemmar	3 305 204	0
Förändring likvida medel	3 444 452	-1 199 512
Likvida medel vid årets början	1 229 167	2 428 679
Likvida medel vid årets slut	4 673 619	1 229 167

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 169 (167) medlemmar. Under året har 32 medlemmar tillträtt samt 30 medlemmar utträtt ur föreningen och en upplåtelse och 25 (11) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 68 742 (73 897) kr/kvm. En medlem har ansökt om och beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 630	3 635	3 623	3 647
Soliditet (%)	83,48	83,12	82,99	84,13
Resultat efter finansiella poster	-734	-1 530	-212	-713
Resultat exklusive avskrivning	76	-224	601	67
Fastighetslån kr/kvm	2 346	2 380	2 415	2 202
Årsavgifter kr/kvm	470	470	470	470
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,41	1,44	2,01	3,13

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 717 413	16 763 372	2 896 741	-2 812 204	-1 530 221	82 035 101
Ökning av insatskapital	547 728	2 757 479				3 305 207
Disposition av föregående års resultat:			-995 000	-535 221	1 530 221	0
Årets resultat					-734 002	-734 002
Belopp vid årets utgång	67 265 141	19 520 851	1 901 741	-3 347 425	-734 002	84 606 306

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 347 425
årets förlust	-734 002
	-4 081 427

behandlas så att	
ianspråktagande ur yttre fond	-221 250
reservering fond för yttre underhåll	325 000
i ny räkning överföres	-4 185 177
	-4 081 427

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

Resultaträkning

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 629 558	3 634 673
Summa rörelseintäkter		3 629 558	3 634 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 754 097	-3 550 300
Övriga externa kostnader	4	-406 662	-382 110
Personalkostnader	5	-174 931	-198 857
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-810 062	-810 062
Summa rörelsekostnader		-4 145 752	-4 941 329
Rörelseresultat		-516 194	-1 306 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 960	4 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 768	-227 716
Summa finansiella poster		-217 808	-223 565
Resultat efter finansiella poster		-734 002	-1 530 221
Årets resultat		-734 002	-1 530 221

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7, 9

96 307 702

97 117 764

Maskiner och andra tekniska anläggningar

8

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

96 307 702

97 117 764

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav

10

53 200

53 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

53 200

53 200

Summa anläggningstillgångar

96 360 902

97 170 964

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 250

0

Övriga fordringar

11

1 161 466

825 527

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

108 055

108 771

Summa kortfristiga fordringar

1 277 771

934 298

Kassa och bank

Kassa och bank

3 708 041

591 787

Summa kassa och bank

3 708 041

591 787

Summa omsättningstillgångar

4 985 812

1 526 085

SUMMA TILLGÅNGAR

101 346 714

98 697 049

Balansräkning	Not 1	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 785 992	83 480 785
Fond för yttre underhåll		1 901 741	2 896 741
Summa bundet eget kapital		88 687 733	86 377 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 347 425	-2 812 204
Årets resultat		-734 002	-1 530 221
Summa fritt eget kapital		-4 081 427	-4 342 425
Summa eget kapital		84 606 306	82 035 101
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 214 647	15 437 535
Summa långfristiga skulder		15 214 647	15 437 535
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	222 888	222 888
Leverantörsskulder		167 104	55 505
Skatteskulder		397 861	383 327
Övriga skulder		78 083	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	659 825	558 193
Summa kortfristiga skulder		1 525 761	1 224 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 346 714	98 697 049

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5 år
Fjärrvärmeanläggning	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 059 724	3 043 140
Hysesintäkter bostäder	77 604	121 536
Hyror lokaler	290 608	271 945
Hysesintäkter garage	98 792	97 955
Hysesintäkter parkering	31 472	28 800
Hysesintäkter förråd	41 070	45 120
Övriga rörelseintäkter	30 288	26 176
	3 629 558	3 634 672

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Trädgårdsskötsel	236 054	126 868
Städkostnader	137 880	121 785
Snöröjning/sandning	139 325	107 419
Besiktning och bevakning	3 045	2 933
Reparationer	110 732	31 199
Planerat underhåll	221 250	1 363 651
Fastighetsel	141 431	142 649
Uppvärmning	1 276 612	1 186 732
Vatten och avlopp	189 896	197 436
Avfallshantering	174 098	118 680
Försäkringskostnader	83 968	79 531
Kabel-tv	29 309	28 964
Förbrukningsinventarier	0	21 190
Förbrukningsmaterial	10 498	21 263
	2 754 098	3 550 300

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	34 910	34 910
Fastighetsavgift	167 005	161 036
Datorkommunikation	1 200	388
Porto	5 955	7 940
Föreningsgemensamma kostnader	15 705	5 176
Revisionsarvode	22 625	22 063
Ekonomisk förvaltning	137 876	133 225
Bankkostnader	2 750	2 000
Serviceavg till branschorgan	12 469	12 352
Övriga poster	6 167	3 020
	406 662	382 110

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	133 300	139 032
Lön lokalvårdare	0	12 750
Sociala avgifter	41 631	47 075
	174 931	198 857

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	69 588 784	69 588 784
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 588 784	69 588 784
Ingående avskrivningar	-4 909 150	-4 151 488
Årets avskrivningar	-757 662	-757 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 666 812	-4 909 150
Redovisat värde mark	31 824 730	31 824 730
Utgående värde mark	31 824 730	31 824 730
Utgående redovisat värde	95 746 702	96 504 364
Taxeringsvärden byggnader	62 857 000	62 857 000
Taxeringsvärden mark	44 834 000	44 834 000
	107 691 000	107 691 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	109 500	109 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 500	109 500
Ingående avskrivningar	-90 100	-70 700
Årets avskrivningar	-19 400	-19 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 500	-90 100
Utgående redovisat värde	0	19 400

Ombyggnad förråd samt ballofix i samtliga lägenheter

Not 8 Värmeanläggning

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	660 000	660 000
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	660 000	660 000
Ingående avskrivningar	-66 000	-33 000
Årets avskrivningar	-33 000	-33 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 000	-66 000
Utgående redovisat värde	561 000	594 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017	2016
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 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
28 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883 à 1 900 kr	53 200	53 200
	53 200	53 200

Under 2017 var aktieutdelningen 1 960 kr.

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	195 889	188 147
Avräkningskonto förvaltare	965 577	637 380
	1 161 466	825 527

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	60 101	63 934
Kabel-TV	7 448	7 323
Securitas avtal	3 240	3 045
Ekonomisk förvaltning	37 266	34 469
	108 055	108 771

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2017-12-31, %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,10	2019-01-30	850 000	850 000
Stadshypotek	1,66	2021-01-30	5 747 496	5 898 748
Stadshypotek	1,10	2019-01-30	3 100 000	3 100 000
Stadshypotek	1,10	2019-01-30	2 100 000	2 100 000
Stadshypotek	1,32	2018-03-01	1 473 750	1 488 750
Stadshypotek	1,63	2021-01-30	2 166 289	2 222 925
			15 437 535	15 660 423
Kortfristig del av långfristig skuld			222 888	222 888

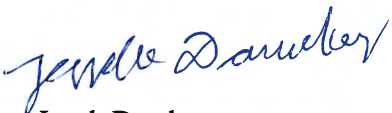
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	13 975	14 024
Styrelsearvoden	0	2 497
Revision	30 000	30 000
Driftskostnader	314 293	238 291
Förutbetalda avgifter och hyror	301 558	273 381
	659 826	558 193

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Stockholm den 7 maj 2018

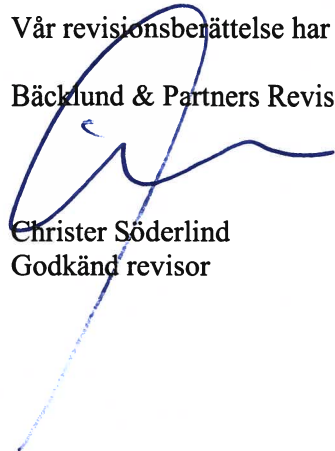

Jacob Damberg


Alexander Herbring


Lina Hoppman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2018

Bäcklund & Partners Revision KB


Christer Söderlind
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torsdammen

Org.nr. 769603-8848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsdammen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

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 Torsdammen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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

7 maj 2018

Christer Söderlind

Godkänd Revisor