

Årsredovisning
för
Brf Torsdammen

769603-8848

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Torsdammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 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 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 Gjensidige Stockholm.

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 2014 är 1217 kr per lägenhet, totalt 154 559 kronor. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler, för 2014 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.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

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

Föreningen har under året bytt underhållsavtal för ventilationsanläggningarna till en extern entreprenör. Föreningen har haft fortsatt underhållsavtal med leverantör av tvättstugeutrustning.

Sedan föreningsstämman 19 juni då beslut togs om avveckling av grovsoprummet har vi enbart tillhanda-hållit 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 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 juni 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Nicklas Andersson	(2 år)
	Birger Sjölander	(avgått på extrastämman)
	Annika Gram	(2 år)
	Albin Bohman	(2 år)
	Erik Walltin	(2 år)
	Kiran Bhat	(2 år)
Suppleanter	Charlotte Ivarsson	(1 år)
	Emil Edenbert	(1 år)
	Johan Blomquist	(1 år)

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige försäkring.

Revisorer

Bäcklund & Partners Revision KB

Christer Söderlind huvudansvarig

Valberedning

Thomas Anderberg sammankallande
Eva Flemsäter

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetat fram en ny policy där alla styrelsemedlemmar arvoderas lika. Vidare har vi beslutat att den information som genereras under mandatperioden också skall garanteras i termer av tillgänglighet för kommande styrelser om så önskas.

Transparens är ett ledord varvid all information kommer att bevaras för framtida bruk, tillgängligt för nuvarande och kommande styrelser.

Samtliga suppleanter har blivit inbjudna till alla möten och dessutom uppmuntrats till att yttra sig för att skapa en större dynamik i det löpande styrelsearbetet. Detta borgar även för en smidig övergång ifall någon av suppleanterna skulle bli tillfrågade framgent att fylla en vakans av ordinarie styrelsepost.

Under året har möjligheten till telefonkontakt varit begränsad men i gengäld har vi som mål att besvara samtliga mail inom 24 timmar. I praktiken så har majoriteten av frågorna besvarats inom några timmar.

1. Etablerat serviceavtal med Gälds Bygg för reparationer och underhåll. Vi har även erhållit en rabatt om 15% på löpande arbetskostnader.
2. Etablerat avtal avseende snöröjning med Lidingö Grävtjänst.
3. Företaget Två Smälningar sköter föreningens löpande trädgårdsarbeten.
4. Det har skett en översyn och förhandling med våra leverantörer avseende betaltvillkor. Flertalet av våra fordringsägare har nu ändrat från 10 till 30 dagar vilket förbättrar vår likviditetsplanering.
5. En stor del av föreningens utestående fastighetslån hos Handelsbanken har omförhandlats till betydligt bättre villkor vilket frigjort kassaflöde.
6. Fakturahanteringen har tidigare skett via fysisk postgång men numera sköts detta elektroniskt. Alla fakturor går direkt till Fastum för digital attest därefter via deras hemsida. Detta värnar om miljön och sparar portokostnader. Samtliga fakturor attesteras digitalt av två ledamöter i förening.
7. I enlighet med beslut på årsstämman har grovsoprummet avvecklats vilket sänkt föreningens kostnader för sophantering samt eliminerat den sanitära oangelägenheten. Dessutom har soprummet hyrts ut till extern part varpå föreningen har vänt en stor kostnadspost till en intäktspost på 2000kr/mån. Detta besparar föreningen från kostnader att återställa utrymmet till garage samt byte av dörr.
8. Matavfallssortering har införts vilket gynnar miljön och minskar sophämtningskostnaderna.
9. Arkivering av samtlig e-postkommunikation inom styrelsen och med medlemmar/externa parter har införts vilket skapar transparens och bättre underlag för kommande styrelser.
10. Drivit och slutfört projektet avseende installation av fjärrvärme och inkoppling av undercentraler.

11. Slutfört installation av bredband via Bredbandsbolaget.
12. Samtliga fläktremmar och flertalet fläktmotorer till fläktsystemet har bytts ut. Kvarvarande motorer kommer bytas ut inom snar framtid och arbetet är beställt.
13. Etablerat och normaliserat samarbete och kontakt med våra grannföreningar.
14. Infört husvårdskoncept vilket innebär att varje fastighet har en utsedd styrelseledamot som ansvarar för löpande regelbunden översyn.
15. Genomfört en städdag under hösten där samtliga allmänna utrymmen tömts på skräp och bråte samt möjliggjort för medlemmarna att kasta eget skräp.
16. Vi har hållit en extrastämma på medlemmarnas begäran och ett informationsmöte dessförinnan under hösten där styrelsesammansättningen diskuterats. Utfallet blev att Birger Sjölander ställde sin plats till förfogande.
17. Nytt räcke framför Torsvikssvängen 58-60 är beställt
18. En översyn av samtliga leverantörer har gjorts för att försäkra oss om att vi använder det mest kostnadseffektiva alternativet. Detta har resulterat i bland annat nytt försäkringsbolag och bättre avtal med Clean Off som sköter vår städning varvid vi i båda fallen minskat kostnaden.

Detta arbete är främst initierat för att stärka föreningens kassaflöde och borga för en fortsatt god ekonomisk utveckling framgent.

Väsentliga händelser efter årets utgång:

1. Ett fastighetslån på 1,5 miljoner kronor har tagits upp hos Handelsbanken för att finansiera vår investering i fjärrvärme via Fortum. Denna post står för lite mer än halva lånet. Utöver detta kommer resterande låneutrymme användas för renovering av våra fastigheter.
2. Föreningen har tecknat avtal med Lidingö stad angående installation av bullerfönster.
3. Ny struktur på föreningens hemsida www.torsdammen.se med tydlig information till mäklare samt en informativ guide till nyinflyttade. Vi har även breddat kanalerna som våra medlemmar kan nyttja för löpande information till att omfatta även nyhetsbrev och twitterflöde.
4. Annas Second Hand på tsv 1 kommer att flytta ut sista april och därefter kommer föreningen att renovera lokalen. Detta beror på långvarigt problem med ohyra i form av råttor samt en gammal vattenskada som ej blivit åtgärdad. Intressenter därefter finns i dagsläget.

Föreningens planerade underhåll

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

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Bytt ut takpannor

Byte av fläktmotorer och fläktremmar

Reparation av torktumlare och manglar

Slipat och underhållit portar

Reparerat en garageport

Bytt armatur och installerat jordat elsystem i vår lokal på tsv 58.

Planerade underhåll under nästkommande år

Takfotsventilation
Avloppsventilation
Renovering avlokal tsv 1
Renovering av undertak
Renovering av puts på fasad som rasat
Nytt räcke vid tsv 58
Renovering av trapp vid tsv 1

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	3 043 097	3 043 140
Hyror och övriga intäkter	604 047	474 177
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 701 887	-3 453 211
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	-54 743	64 105
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	89 327	215 089
Årets amorteringar	-99 522	-124 502
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	-53 200
Förändring likvida medel	-64 938	101 492
Likvida medel vid årets början	1 236 755	1 135 263
Likvida medel vid årets slut	1 171 817	1 236 755

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 141 (137) medlemmar. Under året har 19 (14) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 48 558 kr/kvm. Fyra medlemmar har ansökt om och beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	3 647	3 517	3 349	3 381
Soliditet (%)	84,13	84,12	84,23	82,14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-713	-236	-477	-328
Resultat exkl. avskrivning (tkr)	228	64	-196	-35
Fastighetslån/kvm (kr)	2 202	2 217	2 236	2 569
Årsavgifter/kvm (kr)	470	470	425	422
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	3,37	3,70	3,24

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 278 356 kr 2013 till 757 662 kr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde (före amorteringar), dvs de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utbetalningarna. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

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	-1 237 545
årets förlust	-712 742
	-1 950 287

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	325 056
i ny räkning överföres	-2 275 343
	-1 950 287

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 647 143	3 517 317
Summa rörelseintäkter		3 647 143	3 517 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 476 670	-2 454 642
Övriga externa kostnader	3	-414 942	-374 164
Personalkostnader och arvoden	4	-212 780	-185 817
Avskrivningar	5, 6	-779 562	-300 256
Summa rörelsekostnader		-3 883 954	-3 314 879
Rörelseresultat		-236 811	202 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 135	55 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 066	-494 217
Summa finansiella poster		-475 931	-438 589
Resultat efter finansiella poster		-712 742	-236 151
Årets resultat		-712 742	-236 151

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 080 388	98 859 950
Summa materiella anläggningstillgångar		98 080 388	98 859 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	53 200	53 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 200	53 200
Summa anläggningstillgångar		98 133 588	98 913 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	949 630	1 152 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	90 621	89 677
Summa kortfristiga fordringar		1 040 251	1 241 946
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		408 877	287 231
Summa kassa och bank		408 877	287 231
Summa omsättningstillgångar		1 449 128	1 529 177
SUMMA TILLGÅNGAR		99 582 716	100 442 327

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 480 785	83 480 785
Fond för yttre underhåll		2 246 629	1 921 573
Summa bundet eget kapital		85 727 414	85 402 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 237 545	-676 338
Årets resultat		-712 742	-236 151
Summa fritt eget kapital		-1 950 287	-912 489
Summa eget kapital		83 777 127	84 489 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	14 393 966	14 489 484
Summa långfristiga skulder		14 393 966	14 489 484
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	94 556	98 560
Leverantörsskulder		295 105	308 880
Skatteskulder		367 269	384 835
Övriga skulder		20 510	39 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	634 183	630 846
Summa kortfristiga skulder		1 411 623	1 462 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 582 716	100 442 327
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 043 097	3 043 140
Hysesintäkter, bostäder	149 928	145 551
Hyror lokaler	232 737	134 681
Hyra garage	105 105	93 000
Hyra parkering	36 800	33 248
Hyra förråd	17 700	7 950
Övriga rörelseintäkter	61 776	59 746
	3 647 143	3 517 316

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	0	90 625
Trädgårdsskötsel	79 159	22 316
Städ	112 708	43 950
Snöröjning/sandning	70 325	86 594
Gemensamhetsanläggning	1 111 986	1 582 693
Reparationer	368 995	68 720
Trädgård och utemiljö	4 300	1 945
Underhåll	5 250	56 905
El	153 693	164 649
Värme	113 867	0
Vatten och avlopp	131 595	105 564
Avfallshantering	216 916	86 999
Försäkringskostnader	64 333	61 896
Självrisker	5 000	22 250
Kabel-tv	28 984	28 989
Bredband	3 725	6 686
Övriga serviceavtal	0	5 293
Förbrukningsinventarier	1 683	12 956
Förbrukningsmaterial	4 151	5 611
	2 476 670	2 454 641

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	29 520	29 520
Fastighetsavgift	154 559	153 670
Porto	9 297	7 172
Föreningsgemensamma kostnader	12 126	9 577
Revisionsarvode	21 875	21 650
Ekonomisk förvaltning	124 752	120 625
Bankkostnader	1 500	2 000
Juridisk konsultation	40 940	0
Övriga poster	20 373	29 950
	414 942	374 164

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	132 998	134 000
Övriga arvoden	0	7 683
Övriga löner och ersättningar	30 400	3 000
Sociala avgifter	49 382	41 134
	212 780	185 817

Not 5 Fastighetsförbättringar

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	109 500	109 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 500	109 500
Ingående avskrivningar	-26 900	-5 000
Årets avskrivningar	-21 900	-21 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 800	-26 900
Utgående redovisat värde	60 700	82 600

Ombyggnad förråd samt ballofix i samtliga lägenheter

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014	2013
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 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 588 784	69 588 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 588 784	69 588 784
Ingående avskrivningar	-2 636 164	-2 357 808
Årets avskrivningar	-757 662	-278 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 393 826	-2 636 164
Redovisat värde mark	31 824 730	31 824 730
Utgående värde mark	31 824 730	31 824 730
Utgående redovisat värde	98 019 688	98 777 350
Taxeringsvärden byggnader	65 948 000	65 948 000
Taxeringsvärden mark	427 404 000	42 404 000
	493 352 000	108 352 000

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
28 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	53 200	53 200
	53 200	53 200

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	186 690	202 745
Avräkningskonto förvaltare	762 940	949 524
	949 630	1 152 269

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringar	45 225	49 258
Securitas - larm	2 760	0
Ekonomisk förvaltning	35 031	33 173
Kabel-TV	7 605	7 246
	90 621	89 677

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 717 413	16 763 372	1 921 573	-676 337	-236 151
Disposition av föregående års resultat:			325 056	-561 207	236 151
Årets resultat					-712 742
Belopp vid årets utgång	66 717 413	16 763 372	2 246 629	-1 237 544	-712 742

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,86	2015-01-30	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	1,769	2015-02-10	2 388 522	2 488 044
			14 488 522	14 588 044

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

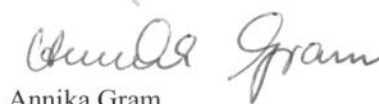
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	47 829	51 582
Upplupna styrelsearvoden	2 497	2 497
Förutbetalda avgifter och hyror	297 469	270 787
Ber arvode för revision extern	30 000	30 000
Övr uppl kostn och förutb int.	256 387	275 979
	634 182	630 845

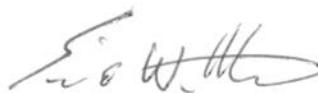
Stockholm den 12 maj 2015


Nicklas Andersson


Albin Bohman


Kiran Bhat


Annika Gram


Erik Walltin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2015

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

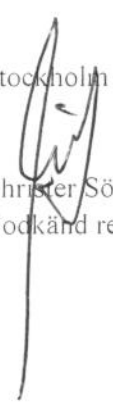
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 13 maj 2015



Christer Söderlind
Godkänd revisor