



Årsredovisning 2021



Brf Torsdammen

Org nr 769603-8848

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Torsdammen, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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.

Ekonomisk plan

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

Föreningens stadgar

Senast registrerade stadgar är den 30 juni 2021.

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-4 våningar med totalt 127 lägenheter varav 126 upplåtna med bostadsrätt och en upplåten med hyresrätt samt tre lokaler. Den totala boarean är 6 577 kvm och lokalytan 450 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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2021 uppgår till 1 459 kr per lägenhet, totalt 185 293 kronor.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler för 2021, totalt 51 140 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 153 714 tkr, varav byggnadsvärdet är 75 818 tkr och markvärdet 77 896 tkr.
Värdeår är 1970-1972.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nabolaget AB.

Övriga avtal

Markskötsel	Två Smälänningar AB
Snöröjning	Lidingö Rental AB.
Städning	Lidingö Hustomte AB
Sophämtning	Lidingö Stad

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. Årsavgiften uppgår till 470 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tobias Hagberg	(omval 1 år)
	Filip Brink	(kvarstår 1 år)
	Ing-Marie Castell	(2 år nyval)
	Erik Torstensson	(2 år nyval)
	Viktor Rune	(2 år nyval)
Suppleanter	Elin Larsson	(nyval 2 år)
	Anna Nauburg	(nyval 2 år)

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

Conseil Revision AB

Niclas Adersten	huvudansvarig
Fredrik Larsson	föreningsvald revisor

Valberedning

Johan Blixt
Kiran Bhat
Magnus Geire

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen inregistrerat nya stadgar hos Bolagsverket. Styrelsen har fortsatt arbetet med modernisering av rutiner och byggt om hemsidan med självservicefunktioner. Digital tvättstugebokning har införts, liksom matavfallsåtervinning. Energieffektivisering av föreningens hus har påbörjats. Störst fokus har under året legat på att bevaka och försvara medlemmarnas intressen i samband med rivning, sprängning och nybyggnationen på grannfastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 153 (167) medlemmar. Under året har 16 (19) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 67 905 (65 146) kr/kvm. Styrelsen har godkänt 4 (7) ansökningar om andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 728	3 671	3 597	3 617
Soliditet (%)	83,51	83,31	83,69	83,45
Resultat efter finansiella poster	-903	2 524	-584	-2 716
Resultat exklusive avskrivning	-112	3 315	207	-1 925
Fastighetslån kr/kvm	2 186	2 235	2 272	2 312
Årsavgifter kr/kvm	470	470	470	470
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,11	1,43	1,43	1,32

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 boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 265 141	19 520 851	2 792 491	-8 272 010	2 524 054	83 830 527
Disposition av föregående års resultat:				2 524 054	-2 524 054	0
Reservering till yttre fond			462 000	-462 000		0
Inaspråktas från yttre fond			-486 569	486 569		0
Årets resultat					-902 529	-902 529
Belopp vid årets utgång	67 265 141	19 520 851	2 767 922	-5 723 387	-902 529	82 927 998

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 723 387
årets förlust	-902 529
	-6 625 916
behandlas så att	
ianspråktagande ur yttre fond	-191 052
reservering fond för yttre underhåll	462 000
i ny räkning överföres	-6 896 864
	-6 625 916

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 728 356	3 670 564
Vinst vid avyttring av tillgångar	3	0	4 400 183
Summa rörelseintäkter		3 728 356	8 070 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 003 994	-2 848 016
Övriga externa kostnader	5	-513 957	-548 901
Personalkostnader	6	-187 667	-183 328
Avskrivningar		-790 662	-790 662
Summa rörelsekostnader		-4 496 280	-4 370 907
Rörelseresultat		-767 924	3 699 840
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 876	-212 583
Summa finansiella poster		-160 876	-212 583
Resultat efter finansiella poster		-928 800	3 487 257
Skatter			
Skatt avyttring av tillgångar		26 271	-963 203
Årets resultat		-902 529	2 524 054

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 7	92 545 237	93 335 899
Summa materiella anläggningstillgångar		92 545 237	93 335 899
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	53 200	53 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 200	53 200
Summa anläggningstillgångar		92 598 437	93 389 099
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 612 961	5 659 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	205 378	226 940
Summa kortfristiga fordringar		1 818 339	5 886 034
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 890 360	1 354 297
Summa kassa och bank		4 890 360	1 354 297
Summa omsättningstillgångar		6 708 700	7 240 332
SUMMA TILLGÅNGAR		99 307 137	100 629 431

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 785 992	86 785 992
Fond för yttre underhåll		2 767 922	2 792 491
Summa bundet eget kapital		89 553 914	89 578 483
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 723 387	-8 272 010
Årets resultat		-902 529	2 524 054
Summa fritt eget kapital		-6 625 916	-5 747 956
Summa eget kapital		82 927 998	83 830 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 874 345	5 881 500
Summa långfristiga skulder		6 874 345	5 881 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 505 263	8 817 184
Leverantörsskulder		295 969	283 347
Skatteskulder		963 146	1 012 809
Övriga skulder		4 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	735 915	799 563
Summa kortfristiga skulder		9 504 793	10 917 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 307 137	100 629 431

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-928 800	3 487 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		790 662	790 662
Förändring skatteskuld/fordran		26 271	-963 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-111 867	3 314 716
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	3	4 031 847	-5 101 380
Förändring av kortfristiga skulder		-99 903	1 178 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 820 077	-608 509
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3	0	599 817
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	599 817
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-319 076	-245 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-319 076	-245 575
Årets kassaflöde		3 501 001	-254 267
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	13	1 998 682	2 252 948
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 499 683	1 998 681

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.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller inom ett år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerad amortering. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 11 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 068 016	3 068 016
Hysesintäkter bostäder	77 604	77 604
Hysesintäkter lokaler	278 248	294 404
Hysesintäkter garage	101 940	101 638
Hysesintäkter parkering	17 040	35 864
Avgift bredband	135 378	33 642
Hysesintäkter förråd	24 920	33 220
Övriga rörelseintäkter	25 210	26 176
	3 728 356	3 670 564

Not 3 Delavyttring av mark

Ett beslut om delavyttring av mark till brf Torselden 7-9 fattades på extrastämman 2017-08-29. Avtalet avser 288 kvm av 2 640 kvm som utgör fasighet Torselden 2. Erforderliga ändringar hos Lantmäteriet genomfördes under 2020. Försäljningslikviden är i bokslutet bokförd som en fordran och inbetalades till föreningens konto 2021-01-19.

	2021	2020
Försäljningspris	0	5 000 000
Anskaffningskostnad	0	-599 817
Kapitalvinst vid avyttring	0	4 400 183

Föreningen betalar skatt på kapitalvinsten som enligt Skatteverkets beslut uppgår till 936 932 kr.

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	139 374	49 220
Trädgårdsskötsel	134 820	132 762
Städkostnader	143 100	135 000
Snöröjning och sandning	61 456	44 250
Portar	32 478	29 981
Besiktning och bevakning	9 037	0
Reparationer	191 706	127 126
Trädgård och utemiljö	4 938	0
Planerat underhåll	191 052	486 569
Fastighetsel	166 425	175 456
Uppvärmning	1 283 144	1 192 347
Vatten och avlopp	208 352	180 890
Avfallshantering	115 489	63 541
Försäkringskostnader	101 510	95 714
Självrisker	0	46 500
Kabel-TV	31 060	30 964
Bredband	135 256	33 864
Teknisk förvaltning	87 919	17 326
Försäkringsersättningar	-37 613	0
Förbrukningsmaterial	4 491	6 506
	3 003 994	2 848 016

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	51 140	51 140
Fastighetsavgift	185 293	181 483
Datorkommunikation	1 245	2 115
Porto	9 885	8 490
Kundförluster	0	24 404
Föreningsgemensamma kostnader	19 938	29 228
Revisionsarvode	31 875	31 875
Ekonomisk förvaltning	156 063	146 376
Bankkostnader	3 750	3 250
Konsultarvoden	0	4 975
Juridisk konsultation	0	41 813
Underhållsplan	39 375	0
Myndighetskrav (energideklaration, radonmätning)	0	9 378
Medlems-/föreningsavgifter	12 574	12 924
Övriga poster	2 819	1 450
	513 957	548 901

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	142 800	139 499
Sociala avgifter	44 867	43 829
	187 667	183 328

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad och fastighetsförbättringar	70 358 284	70 358 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 358 284	70 358 284
Ingående avskrivningar byggnad	-8 247 298	-7 456 636
Årets avskrivningar byggnad och fastighetsförbättringar	-790 662	-790 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 037 960	-8 247 298
Redovisat värde mark	31 224 913	31 824 730
Delavyttring, se not 6	0	-599 817
Utgående värde mark	31 224 913	31 224 913
Utgående redovisat värde	92 545 237	93 335 899
Taxeringsvärden byggnader	75 818 000	75 818 000
Taxeringsvärden mark	77 896 000	77 896 000
	153 714 000	153 714 000

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
28 aktier i Fastum AB; 556730-0883 à 1 900 kr	53 200	53 200
	53 200	53 200

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

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 003 638	14 710
Avräkningskonto förvaltare	609 323	644 385
Slutlikvid delavyttring av mark	0	5 000 000
	1 612 961	5 659 095

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	60 429	81 367
Kabel-TV	7 974	7 763
Bredband	33 814	33 814
Bevakning	0	3 705
Ekonomisk förvaltning	44 423	40 775
Teknisk förvaltning	58 738	55 156
Serviceavtal	0	4 360
	205 378	226 940

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,18	2022-01-30	826 625	833 000
Stadshypotek	1,01	2026-01-30	5 142 488	5 331 553
Stadshypotek	1,18	2022-01-30	3 014 750	3 045 750
Stadshypotek	1,18	2022-01-30	2 042 250	2 063 250
Stadshypotek	0,92	2022-03-01	1 413 750	1 428 750
Stadshypotek	1,01	2026-01-30	1 939 745	1 996 381
			14 379 608	14 698 684
Kortfristig skuld			7 505 263	8 817 184

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 283 388 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	13 588	35 697
Styrelsearvoden och sociala avgifter	92 848	91 665
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	28 417	28 249
Fjärrvärme	188 710	150 035
Vatten	37 499	46 525
Avfallskostnader	21 672	16 400
Städning	11 250	11 250
Reparationer och underhåll	0	52 076
Förutbetalda avgifter och hyror	311 931	337 666
	735 915	799 563

Not 13 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	4 890 360	1 354 297
Avräkningskonto Fastum	609 323	644 385
	5 499 683	1 998 682

Posten redovisas i balansräkningen under rubriker Kassa och bank och Övriga fordringar.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från januari 2022 höjs avgifterna med 1%.

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Stockholm

Tobias Hagberg
Ordförande

Filip Brink

Ing-Marie Castell

Erik Torstensson

Viktor Rune

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS HAGBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19750214xxxx

IP: 192.44.xxx.xxx

2022-05-06 11:55:58 UTC



ERIK TORSTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19890213xxxx

IP: 90.228.xxx.xxx

2022-05-06 11:57:17 UTC



Filip Nils Jacob Brink

Styrelseledamot

Serienummer: 19930102xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-06 12:22:09 UTC



Maud Ing-Marie Catarina Castell

Styrelseledamot

Serienummer: 19650421xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2022-05-06 12:26:13 UTC



Viktor Jonas Rune

Styrelseledamot

Serienummer: 19880216xxxx

IP: 62.63.xxx.xxx

2022-05-07 10:19:47 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 46.227.xxx.xxx

2022-05-09 08:08:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: FBTWU-K1UCE-K2SMT-EDZYG-6L4MM-6G0YO

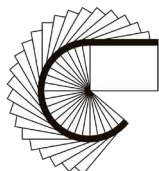
Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



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 2021.

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 2021 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 revisors sed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2021 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.

Anmärkning

Styrelsen har ej tagit ut tillräckliga avgifter enligt stadgarna.

Stockholm den

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 46.227.xxx.xxx

2022-05-09 08:08:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>