

Årsredovisning

för

Brf Torkan 20

769606-0347

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Torkan 20, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak anses komma från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Torkan 20 byggdes 1929 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 402 kvm varav 3 755 kvm utgör lägenhetsyta och 647 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 198 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 44 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder, 6 st lokaler och 6 st garageplatser.

Antal medlemmar vid årets början: 66

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid årets slut: 65

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Kemtvätt	200 m2	2019-04-30
Sybehörsaffär	40 m2	2019-09-30
Estetiska behandlingar	236 m2	2021-06-30
Frisörsalong	88 m2	2021-03-31
Psykologmottagning	25 m2	2019-09-30
Restaurant	58 m2	2020-12-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fredrik Rosman	Ordförande
Björn Andersson	Vice ordförande
Henrik Buss	Kassör
Oscar von Schultz	Sekreterare
Eva Hällen-Söderholm	Ledamot
Ulf Haraldsson	Ledamot
Alexander Jensen-Torp	Ledamot

Revisor har varit Ingrid Lindegren med Lennart Löwgren som revisorssuppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

Föreningens ordförande och kassör väljs direkt av stämman. Styrelsen har inom sig utsett vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen har en intern arbetsordning där ansvar för fastighetsunderhåll, ekonomi, affärslokaler, renoveringar, sophantering, städning, låssystem, gård etc.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode har under året utbetalats till ordförande, kassör andra ledamöter enligt beslut av stämma och styrelse. Vidare har anslaget till styrelsens förfogande använts till förtäring under vissa av styrelsens sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår- och höstaktiviteter har genomförts med bl.a. upprensning av gården och städning av källaren.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med innehavarna av affärslokalerna och välkomnade i juli månad en ny hyresgäst i butikslokalen i hörnet David Bagares gata.

Renovering av en terrass på taket färdigställdes under sommaren.

Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens lån och det lån som förföll i augusti lades om på en löptid om sex år.

Hovrätten har i en tvist mellan föreningen och en medlem i sin dom i december beslutat i enlighet med föreningens uppfattning. Domen har ej överklagats och föreningen har erhållit ersättning för nedlagda juridiska omkostnader.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 124 400 000 kr varav 78 200 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 103 000 000 kr samt lokaler 21 400 000 kr. Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Föreningen tillämpar linjär avskrivning för fastigheten.

Enligt det redovisningsregelverk som styrelsen valt att tillämpa de senaste åren vid upprättande av bokslut och årsredovisning (K2) skall reparations- och renoveringskostnader kostnadsföras det år kostnaderna uppkommer. I och med att en större renovering av en terrass har utförts under året har frågan om hur rättvisande denna princip uppkommit. Styrelsen har därför beslutat att fr.o.m. räkenskapsåret 2018 tillämpa ett annat regelverk (K3) vid upprättande av bokslut och årsredovisning. Vid tillämpning av K3 kostnadsföras inte väsentliga reparations- och renoveringskostnader utan aktiveras som en komponent (bokförs som en tillgång) på vilken det sedan görs årliga avskrivningar. Kostnaden för mindre reparationer och löpande underhåll kommer även fortsättningsvis att kostnadsföras det år kostnaden uppkommer. Styrelsens uppfattning är att bytet av redovisningsregelverk medför att redovisningen blir mer rättvisande. Behovet av den yttre fonden minskar även.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr. per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0.3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 565 449	3 163 736	3 036 903	2 979 242
Resultat efter fin. poster	49 157	-578 815	183 763	163
Soliditet (%)	74	74	74	74
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	359	359	359	359
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 153	6 153	6 153	6 429
Elkostnad/kvm totalyta	36	36	31	32
Värmekostnad/kvm totalyta	113	115	117	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	13	11
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	85	85	85	71

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 892 484	11 550 494	2 996 147	-5 879 978	-578 815	66 980 332
Reservering yttre fond			373 200	-373 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-578 815	578 815	0
Årets resultat					49 157	49 157
Belopp vid årets utgång	58 892 484	11 550 494	3 369 347	-6 831 993	49 157	67 029 489

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 458 793
avsättning till fond för yttre underhåll	-373 200
årets vinst	49 157
	-6 782 836

behandlas så att
i ny räkning överföres

-6 782 836
-6 782 836

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 565 448	3 163 736
Summa rörelseintäkter		3 565 448	3 163 736
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 932 300	-2 273 677
Övriga externa kostnader	3	-349 424	-426 073
Arvoden och personalkostnader	4	-99 112	-84 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-845 311	-669 564
Summa rörelsekostnader		-3 226 147	-3 453 771
Rörelseresultat		339 301	-290 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 144	-288 793
Summa finansiella poster		-290 144	-288 780
Resultat efter finansiella poster		49 157	-578 815
Resultat före skatt		49 157	-578 815
Årets resultat		49 157	-578 815

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	88 216 919	88 285 942
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 633	23 212
Summa materiella anläggningstillgångar		88 237 552	88 309 154
Summa anläggningstillgångar		88 237 552	88 309 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 233	1 225
Övriga fordringar		519 335	35 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 605	55 941
Summa kortfristiga fordringar		594 173	92 736
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 551 612	2 012 477
Summa omsättningstillgångar		2 145 785	2 105 213
SUMMA TILLGÅNGAR		90 383 337	90 414 367

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 892 484	58 892 484
Upplåtelseavgifter		11 550 494	11 550 494
Fond för yttre underhåll		3 369 347	2 996 147
Summa bundet eget kapital		73 812 325	73 439 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 831 993	-5 879 978
Årets resultat		49 157	-578 815
Summa fritt eget kapital		-6 782 836	-6 458 793
Summa eget kapital		67 029 489	66 980 332
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	22 300 000	22 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 541	309 932
Övriga skulder		609 460	246 237
Förutbetalda avgifter och hyror		196 871	334 713
Upplupna kostnader	10	180 976	243 153
Summa kortfristiga skulder		1 053 848	1 134 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 383 337	90 414 367

U. M. B.

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		49 157	-578 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		845 311	669 564
Betald skatt		1 012	3 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		895 480	94 048
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 008	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-496 441	886
Förändring av leverantörsskulder		-243 391	173 300
Förändring av kortfristiga skulder		163 204	-17 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten		312 844	250 552
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-773 709	-25 791
Årets kassaflöde		-460 865	224 761
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 012 477	1 787 716
Likvida medel vid årets slut		1 551 612	2 012 477

Not: I tillägg till likvida medel enligt ovan hade föreningen 484 777 kr på ett klientmedelskonto hos föreningens advokat.

Noter

Redovisningsprinciper

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:12 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Innevarande räkenskapsår är det första året för tillämpande av K3 och det kan därför medföra bristande jämförbarhet med tidigare räkenskapsår.

Vi tillämpning av K3 skall byggnadens bokförda värde fördelas på byggnadsdelar (komponenter) och styrelsen skall göra en bedömning av varje komponents nyttjandeperiod. Den av styrelsen bedömda nyttjandeperioden för resp. komponent framgår nedan. De bedömda nyttjandeperioderna är beräknade från komponentens respektive investeringsår.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förvänta förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av fler komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen av byggnader.

Materiella anläggningstillgångar

Benämning	total avskrivnings- period år	kvarvarande avskrivningsperiod
Stomme	200	112
Hiss	25	12
Yttertak	80	68
Tätskikt gård	20	9
Förråd	30	17
Stambyte VA	50	35
El-stammar	50	37
Dörrar	40	27
Terasser/Balkonger	30	30

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Hyreskontraktet med kemtvätten har per 2019-04-30 förlängts med tre år.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 302 407	1 302 407
Hyresintäkter bostäder	165 761	165 757
Hyresintäkter lokaler, moms	1 385 876	1 266 680
Hyresintäkter garage	151 600	148 200
Hyresintäkter garage, moms	86 700	123 600
Deb. fastighetsskatt, moms	139 614	139 614
Uppvärmning	18 318	5 818
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 000	1 250
Pantförskrivningsavgift	3 612	5 804
Överlåtelseavgift	4 534	4 480
Administrativ avgift	100	100
Öres- och kronutjämning	31	27
Övriga rörelseintäkter	305 896	0
	3 565 449	3 163 737

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	40 289	39 627
Fastighetsskötsel extradeb	8 381	0
Snöröjning/sandning	3 269	3 269
Städning grundavtal	51 970	62 988
Städning extradebiteringar	5 781	0
Hyra av entrémattor	13 252	14 845
Rengöring/sanering	1 677	0
OVK	49 250	0
Brandskydd	0	3 908
Övr. besiktn./kontroller	3 350	35 885
Serviceavtal	8 104	0
Hiss serviceavtal	15 353	13 858
Hysesrätt	7 244	0
Bostadsrätt	0	3 025
Hyseslokal	21 369	0
Tvättstuga	12 204	6 963
Soprum	0	719
Dörrar och lås	30 494	16 717
VA	90 668	23 202
Värme	31 617	9 827
Ventilation	54 976	21 852
El	14 863	4 289
Hissar	26 748	27 606
Portar	6 389	8 000
Tak	296	25 768
Fasader	1 151	84 789
Fönster	55 412	58 396
Balkonger	1 725	0
Gård	525	3 543
Garage och p-platser	1 526	2 107
Vattenskada	90 951	485 601
Övriga rep./underhåll	11 006	4 922
Elavgifter	158 089	159 030
Uppvärmning	498 468	505 857
Vatten	60 753	57 936
Sophämtning	135 124	125 818
Grovsopor	31 588	55 954
Fastighetsförsäkring	82 337	73 847
Försäkringar	14 076	0
Ersättn till hyresgäst/medlem	4 359	45 732
Kabel-tv	9 753	9 596
Bredband	2 410	2 561
Fastighetsskatt	214 000	214 000
Kommunal fastighetsavgift	61 502	60 490
Justering fast.skatt/avgift	0	1 150
	1 932 299	2 273 677

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	10 275	0
Övriga resekostnader	399	0
Hemsida	2 954	2 962
Administration, kontorsmateriel	6 231	5 273
Styrelseomkostnader	30 100	27 448
Revisionsarvode extern revisor	31 482	34 509
Möteskostnader	0	825
Arvode ekonomisk förvaltn.	70 342	69 171
Extradeb. ekonomiskförvaltn	194	3 990
Konsultarvoden	29 666	14 593
Bankkostnader	3 408	3 297
Juridisk konsultation	143 877	252 513
Medlems- och föreningsavgifter	10 574	10 491
Övriga externa kostnader	2 082	0
Trivselkostnader	7 842	1 000
	349 426	426 072

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	80 000	69 000
Sociala avgifter	19 112	15 457
	99 112	84 457

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 952 357	63 952 357
Inköp/aktiveringar	773 709	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 726 066	63 952 357
Ingående avskrivningar	-9 106 415	-8 439 430
Årets avskrivningar	-842 732	-666 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 949 147	-9 106 415
Utgående redovisat värde	54 776 919	54 845 942
Taxeringsvärden byggnader	46 200 000	46 200 000
Taxeringsvärden mark	78 200 000	78 200 000
	124 400 000	124 400 000
Bokfört värde byggnader	54 776 919	54 845 942
Bokfört värde mark	33 440 000	33 440 000
	88 216 919	88 285 942

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 791	0
Inköp		25 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 791	25 791
Ingående avskrivningar	-2 579	0
Årets avskrivningar	-2 579	-2 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 158	-2 579
Utgående redovisat värde	20 633	23 212

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	28 932	24 472
Förutbetald kabel-TV	2 492	2 438
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 984	17 585
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	5 740	5 630
Förutbetald kostnad hemsida	1 657	1 534
Förutbetald kostnad Chemiclean	2 220	0
Förutbetald kostnad TS Gruppen AB	3 888	3 269
Förutbetald kostnad Boka tvättid Sverige AB	0	1 013
Förutbetald kostnad Anticimex	4 692	0
	67 605	55 941

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,51	2024-08-23	6 500 000	6 500 000
Swedbank Hypotek	0,54	rörligt	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek	1,61	2022-04-25	7 800 000	7 800 000
			22 300 000	22 300 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 000	37 500 000
	37 500 000	37 500 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	55 000	55 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	16 500	16 500
Upplupen kostnad el	17 154	17 608
Upplupen kostnad värme	63 722	74 284
Upplupen kostnad grovsopor	0	3 723
Upplupna räntekostnader	20 038	49 781
Upplupen kostnad städning	4 446	4 359
Upplupen kostnad vattenskada	0	4 781
Upplupen kostnad fönster	0	8 400
Upplupen kostnad ventilation i lokal	0	8 718
Upplupen kostnad terrass	4 117	0
	180 977	243 154

Stockholm 14/5-2019



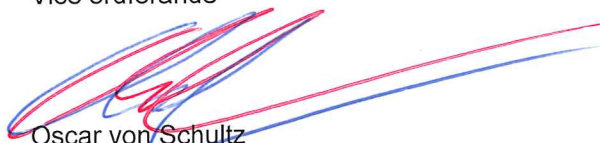
Fredrik Rosman
Ordförande



Björn Andersson
Vice ordförande



Henrik Buss
Kassör



Oscar von Schultz
Sekreterare



Eva Hällen-Söderholm
Ledamot



Ulf Haraldsson
Ledamot



Alexander Jensen-Torp
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2019-05-22



Ingrid Lindegren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torkan 20

Org.nr. 769606-0347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkan 20 för år 2018.

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 2018 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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. Risken 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 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 Bostadsrättsföreningen Torkan 20 för år 2018 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

STOCKHOLM 2019-05-22



Ingrid Lindegren

Auktoriserad revisor