

Årsredovisning för Brf Torsviggen

716419-9809
Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



Foto: Teodor Hård af Segerstad

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Tilläggsupplysningar | 10 |

Styrelsen för Brf Torsviggen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

”Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden”, se föreningens stadgar §2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1987 men inget köp av fastigheterna blev aktuellt då intresset inte var tillräckligt stort. Föreningen var vilande till år 2000. En ekonomisk plan registrerades 2000-02-21 och fastigheterna Torsviggen 2 och Torsviggen 3 förvärvades 2000-03-01. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar hos Bolagsverket är 2017-08-23. Föreningens hemsida är www.torsviggen.se. Fastigheterna är försäkrade hos Borätterna. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnader och ytor

Fastigheterna var färdigställda 1946 (portarna 13-33) och 1950 (port 11) och dess värdeår är 1975. Totalytan är 6480 kvm varav 5652 kvm utgör lägenhetsyta och 828 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Totalt rymmer fastigheten 90 lägenheter och i dagsläget upplåts 89 st. med bostadsrätt och 1 st. med hyresrätt. Det finns dessutom 19 st garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

26 st. 1:or, 9 st. 2:or, 36 st. 3:or, 17 st. 4:or, 2 st. 5:or.

I lokalerna har bedrivits följande verksamheter under året: trädgårdsarkitekt, nagelvård, frisör, pizzeria, flyttfirma. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgradering av inkommande el.

Ett trapphus har målats om.

Fettavskiljare installerad hos lokalhyresgäst Pizzeria Royal.

Plantering av syrenhäck på baksidan av fastigheten.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan från 2013. Diskussioner har förts om en mer detaljerad plan. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| År | Åtgärd |
|-------------|---|
| 2020 | Uppgradering av inkommande el. Ett trapphus har målats om. Fettavskiljare installerad hos lokalhyresgäst Pizzeria Royal. Plantering syrenhäck på baksidan av fastigheten |
| 2019 | Nya soprumsdörrar har installerats. Ett trapphus har målats om. Spolning av brunnar har utförts på baksidan av fastigheten. |
| 2018 | Föreningen har sålt en hyresrätt och därmed amorterat 3.500.000 kr. |
| 2017 | Rörstammar har filmats och spolats. Nya fönster och portar till lokalerna på Torsvikssvängen 11 har satts in. Ett nytt sopskåp till Torsvikssvägen 11 har ordnats. Belysningen i källaren samt fastighetens baksida har uppdaterats. |
| 2016 | Föreningen installerade ny belysning i trapphusen. Har även installerat nya fläktar på taket. Under året har OVK besiktning utförts. 3 nya förråd på 10 kvadrat vardera har byggts i föreningens lokaler på Torsvikssvängen 23. Uthyrningen sker till medlemmar i första hand och till företag i andra hand. Under året har även förbättringar gjorts på fasadens grund. Föreningen har fått in en ny lokalhyresgäst i Jan/Feb, Korrekt Bygg AB på Torsvikssvängen 23. Styrelsen har bytt städleverantör från Plussa Service till Allservice, Fönsterputs och Städ. |
| 2015 | Renovering av tvättstugan med nytt kakel, pumppropor och nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. Treårigt avtal om bredband och kabel-TV ingått i september 2015. Bredband 100/10 Mbit/s samt kabel-TV basutbud ingår i avgiften till föreningen. Dokumentation av fjärrvärmecentral |
| 2014 | Dränering och renovering av stödmurar, omläggning av marksten, lagning av asfalteringen vid garagen, installation av kodlås till portarna, avtalet med Tors Fyr ek förening ang. leverans av värme och vatten har sagts upp, föreningen har dragit in ledningar för fjärrvärme direkt från leverantören, sophus har installerats för port 11 och Pizzerian, en hyresrätt i port 31 har sålts för 2.190 Mkr, ett lån på 750 tsk har lösts. |
| 2013 | Nyanskaffning av samtliga portar, blästring av stenen runt portarna och målning av ett trapphus. |
| 2012 | Renovering av två trappuppgångar och renovering av kök i en hyreslägenhet. |
| 2009 - 2010 | Omputsning av fasad 2011. Tilläggsisolering av vinden, byte av flera torktumlare, förbättrad ventilation i tvättstugan, en obligatorisk ventilationskontroll OVK genomförd, ny källardörr till lokal installerad. |
| 2006 - 2007 | Renovering av tak. |
| 2006 | Renovering av ytskikt i hyreslägenheter. |
| 2003 | Renovering av trapphus. |
| 1986 | Omläggning av tak, renovering av balkonger, el stambyte, omputsning av fasadrenovering av ytskikt i samtliga lägenheter. |

Medlemsinformation

Förvaltning:

Kabel TV/Internet: Föreningen har avtal med Com Hem.
Teknisk förvaltning: Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning/pantregister: Trönberg & Co Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning: Trönberg & Co Förvaltning AB
Trappstädning: Allservice Fönsterputs och Städ

Medlemmar:

Antalet medlemmar i föreningen 2020.01.01 var 129 st, under året har det tillkommit 9 medlemmar och 13 medlemmar har avflyttat. Per 2020.12.31 var det 125 medlemmar.

Antal andrahandsuthyrningar: 1 st

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Ordförande | Tobias Wingård |
| Styrelseledamot | Per Nordin |
| | John Christenson |
| | Emma Edén |
| | Louise Hård af Segerstad |
| Suppleant | Pontus Björhn |
| | Anderas Åkerlund |
| | Björn Hansson |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden och ett antal informationsblad har delats ut.

Revisorer

Elina Oberg, KPMG

Valberedning

Carl-Johan Schiller, Sofie Björhn och Stefan Gustavsson.

Årsstämma

2020-05-05

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd. Styrelsen samt internrevisorn har arvoderats enligt budgeterat belopp.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 868 | 3 970 | 3 845 | 3 884 |
| Resultat efter finansiella poster | -101 | 213 | 274 | -546 |
| Soliditet (%) | 81,5 | 81,3 | 80,7 | 75,6 |
| Årsavg/kvm bostadsrättsyta | 541 | 541 | 541 | 541 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 2 391 | 2 440 | 2 512 | 3 244 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 15 | 16 | 16 | 15 |
| Värmekostnad/ kvm totalyta | 145 | 153 | 156 | 152 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 30 | 23 | 18 | 27 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 49 347 256 | 14 071 691 | 1 201 055 | -1 810 039 | 213 479 | 63 023 442 |
| Disp av fg års resultat | | | 203 199 | 10 280 | | 213 479 |
| Årets resultat | | | | | -314 395 | -314 395 |
| | 49 347 256 | 14 071 691 | 1 404 254 | -1 799 759 | -100 916 | 62 922 526 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -395 505 |
| årets förlust | -100 917 |
| | -496 422 |
| behandlas så att | |
| avsättning yttre fond 0,3% av tax.värde enl. stadgar | 413 328 |
| i ny räkning överföres | -909 750 |
| | -496 422 |

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

| Resulträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 867 826 | 3 969 597 |
| Övriga rörelseintäkter | | 11 | 19 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 867 837 | 3 969 616 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 901 695 | -2 687 126 |
| Övriga externa kostnader | | -28 081 | -22 750 |
| Personalkostnader | 4 | -180 469 | -183 117 |
| Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar | | -706 205 | -708 252 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 816 450 | -3 601 245 |
| Rörelseresultat | | 51 387 | 368 371 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 499 | 1 566 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -152 803 | -156 458 |
| Summa finansiella poster | | -152 304 | -154 892 |
| Resultat efter finansiella poster | | -100 917 | 213 479 |
| Resultat före skatt | | -100 917 | 213 479 |
| Årets resultat | | -100 917 | 213 479 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 72 716 491 | 73 405 099 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 0 | 17 597 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 72 716 491 | 73 422 696 |
| Summa anläggningstillgångar | | 72 716 491 | 73 422 696 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 7 798 | 22 760 |
| Övriga fordringar | | 41 877 | 44 877 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 131 720 | 189 080 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 181 395 | 256 717 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 4 310 921 | 3 816 335 |
| Summa kassa och bank | | 4 310 921 | 3 816 335 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 492 316 | 4 073 052 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 77 208 807 | 77 495 748 |

et

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 63 418 947 | 63 418 947 |
| Summa bundet eget kapital | | 63 418 947 | 63 418 947 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -395 505 | -608 984 |
| Årets resultat | | -100 917 | 213 479 |
| Summa fritt eget kapital | | -496 422 | -395 505 |
| Summa eget kapital | | 62 922 525 | 63 023 442 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 6 260 000 | 7 052 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 260 000 | 7 052 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 7 052 000 | 6 596 000 |
| Leverantörsskulder | | 303 519 | 128 005 |
| Skatteskulder | | 18 203 | 19 830 |
| Övriga skulder | | 5 286 | 100 861 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 647 273 | 575 611 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 026 282 | 7 420 306 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 77 208 807 | 77 495 748 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -100 917 | 213 479 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 706 205 | 708 252 |
| Betald skatt | | 1 373 | 86 833 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 606 661 | 1 008 564 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 14 962 | -22 760 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 57 359 | -55 053 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 7 227 514 | -59 691 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -6 619 912 | 6 101 070 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 286 584 | 6 972 130 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering lån | | -792 000 | -6 561 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -792 000 | -6 561 000 |
| Årets kassaflöde | | 494 584 | 411 130 |
| Likvida medel | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 3 816 335 | 3 405 205 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 310 919 | 3 816 335 |

Ek

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år
Ny- till och ombyggnad 100 år
Maskiner och Inventarier 6, 10 och 12,5 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att covid-19 pandemin skulle kunna få en negativ effekt på föreningens resultat efter räkenskapsåret utgång, men styrelsen kan i dagsläget inte bedöma hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|------------------|------------------|
| | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Hysesintäkter bostäder | 93 042 | 86 925 |
| Hysesintäkter, lokaler moms | 410 833 | 408 300 |
| Hysesintäkter, lokaler ej moms | 16 133 | 33 316 |
| Hysesintäkter p-plats, ej moms | 145 800 | 143 910 |
| Hysesintäkt övr objekt moms | 13 800 | 0 |
| Hysesintäkt övr objekt ej moms | 40 200 | 70 050 |
| Deb f.skatt momsreg. lokaler | 57 102 | 57 075 |
| Deb f.skatt ej momsreg lokaler | 3 196 | 3 194 |
| Årsavgifter bostäder | 3 019 788 | 3 019 788 |
| Årsavgift Balkong / Uteplats | 35 940 | 35 940 |
| Kyla/ventilation moms | 8 256 | 8 256 |
| Uppvärmning, moms | 20 136 | 20 136 |
| Sophämtning/trappstädning moms | 3 600 | 3 600 |
| | 3 867 826 | 3 890 490 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Belysning/El | 93 930 | 104 067 |
| Bränsle/Värme | 941 469 | 992 611 |
| Vatten och avlopp | 193 217 | 150 037 |
| Sädning avtal | 90 587 | 90 624 |
| Städning extra | 0 | 7 952 |
| Sophantering avtal | 124 448 | 154 574 |
| Sophantering extra | 34 293 | 21 850 |
| Snöröjning avtal och extra | 31 611 | 90 881 |
| Utemiljö | 93 387 | 70 699 |
| Reparationer | 287 885 | 160 418 |
| Löpande underhåll | 99 342 | 37 964 |
| Internet/TV avtal | 214 617 | 214 517 |
| Föreningsavg. avdragsgilla | 7 550 | 7 410 |
| Fastighetskatt/avgift | 218 370 | 213 690 |
| Försäkringspremier | 98 538 | 89 050 |
| Fastighetsförvaltning avtal | 176 577 | 173 737 |
| Fastighetsförvaltning extra | 9 599 | 5 063 |
| Fastighetskötsel avtal | 61 047 | 66 678 |
| Jouravtal | 1 689 | 1 655 |
| Konsultarvoden | 0 | 32 105 |
| Förhandlingsarvode | 0 | 1 544 |
| Energideklaration | 9 878 | 0 |
| Årets renoveringar/byggprojekt | 113 661 | 0 |
| | 2 901 695 | 2 687 126 |

Not 4 Medelantalet anställda

| 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|
|---------------------------|---------------------------|

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej betalats ut.

Not 5 Ny- till och ombyggnad

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 943 182 | 4 943 182 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 943 182 | 4 943 182 |
| Ingående avskrivningar | -1 015 184 | -970 544 |
| Årets avskrivningar | -44 640 | -44 640 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 059 824 | -1 015 184 |
| Utgående redovisat värde | 3 883 358 | 3 927 998 |
| Taxeringsvärden byggnader | 67 733 000 | 67 733 000 |
| Taxeringsvärden mark | 70 043 000 | 70 043 000 |
| | 137 776 000 | 137 776 000 |
| Bokfört värde byggnader | 60 697 696 | 60 697 696 |
| Bokfört värde mark | 12 725 000 | 12 725 000 |
| | 73 422 696 | 73 422 696 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 77 122 000 | 77 122 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 77 122 000 | 77 122 000 |
| Ingående avskrivningar | -7 644 899 | -7 000 931 |
| Årets avskrivningar | -643 968 | -643 968 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 288 867 | -7 644 899 |
| Utgående redovisat värde | 68 833 133 | 69 477 101 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 148 146 | 224 349 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -76 203 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 148 146 | 148 146 |
| Ingående avskrivningar | -130 549 | -187 108 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 76 203 |
| Årets avskrivningar | -17 597 | -19 644 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -148 146 | -130 549 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 17 597 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 33 920 | 30 697 |
| Handelsbanken | 0 | 1 250 |
| Comhem | 53 587 | 53 680 |
| SBC Ek för | 0 | 7 550 |
| Trönnberg & Co AB | 44 213 | 43 434 |
| Hemsida | 0 | 714 |
| Titeldata, Bo Bättre | 0 | 188 |
| Lidingö Stad Vatten | 0 | 34 056 |
| Liding Stad Hushållssopor | 0 | 17 511 |
| | 131 720 | 189 080 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,02 | 2021-06-30 | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Stadshypotek | 0,85 | 2024-07-30 | 2 760 000 | 2 760 000 |
| Stadshypotek | 0,77 | 2025-09-30 | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Stadshypotek | 1,28 | 2021-06-30 | 2 052 000 | 2 388 000 |
| | | | 13 312 000 | 13 648 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 7 052 000 | 6 596 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

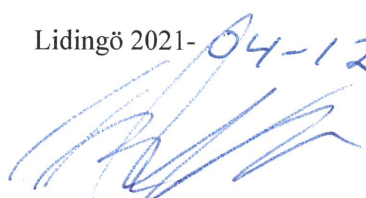
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 376 304 | 217 636 |
| Teknisk förvaltning BW Teknik | 0 | 53 740 |
| Fortum El | 23 748 | 24 224 |
| Sita/Suez Recycling AB | 5 673 | 2 093 |
| Fortum Värme | 125 624 | 127 870 |
| Revisionsarvode | 14 000 | 13 000 |
| Vatten & Sopor Lidingö Stad | 73 755 | 103 478 |
| Löpande underhåll, Leda Fastighetservice AB | 7 955 | 0 |
| Bankkostnad Handelsbanken | 0 | 2 352 |
| Upplupen räntekostnad | 12 671 | 14 226 |
| Städning | 7 543 | 7 552 |
| Intern revisor | 0 | 2 647 |
| MSS Bygg | 0 | 6 792 |
| | 647 273 | 575 610 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 46 321 792 | 46 321 792 |
| | 46 321 792 | 46 321 792 |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

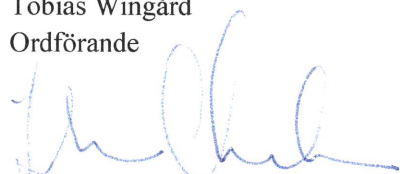
Lidingö 2021-04-12



Tobias Wingård
Ordförande



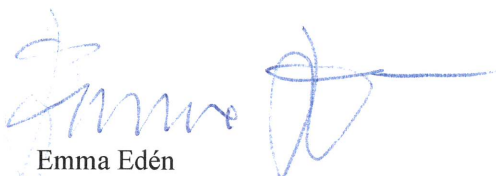
Per Nordin



John Christensson



Louise Hård af Segerstad



Emma Edén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20



Elina Öberg
Auktoriserad revisor
KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torsvigen, org. nr 716419-9809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsvigen för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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 iverksätta verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsvigen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

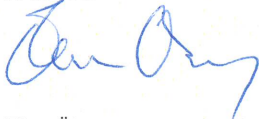
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 2021-04-20

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor