

Årsredovisning för Brf Torsviggen

716419-9809
Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31



Foto: Teodor Hård af Segerstad

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11

Styrelsen för Brf Torsviggen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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

Kodlås är installerade till grovsoprum och tvättstuga.

Brandskyddsgenombång har utförts.

Två trapphus har målats om.


Två nya äppelträd är planterade på baksidan av fastigheten.

Nya siffror är uppsatta till entreérna. 🐾

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
2021	Kodlås installerades till grovsoprum och tvättstuga. Två trapphus har målats om. Nya siffror till entreérna har satts upp. En brandskyddsgeneomgång har utförts. Två nya äppelträd är planterade på baksidan av fastigheten.
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, pumpgröpar 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 Förvaltning & Projekt AB
Ekonomisk förvaltning: Trönberg Förvaltning & Projekt AB
Trappstädning: Allservice Fönsterputs och Städ

Medlemmar:

Antalet medlemmar i föreningen 2021.01.01 var 125 st, under året har det tillkommit 19 medlemmar och 13 medlemmar har avflyttat. Per 2021.12.31 var det 131 medlemmar.

Antal andrahandsuthyrningar: 3 st

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	John Christensson
Styrelseledamot	Per Nordin
	Andreas Åkerlund
	Björn Hansson
	Emma Edén
Suppleant	Louise Håd af Segerstad
	Louise Eckerbom
	Nora Rönner

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden och ett antal informationsblad har delats ut.

Revisor

Benjamin Henriksson , KPMG AB

Valberedning

Birgitta Greitz och Richard Lundberg.

Årsstämma

2021-05-26

Personal

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

Ekonomi

Föreningen gör ett negativt resultat om -257 tkr. I Resultatet ingår avskrivningar med -689 tkr och exkluderar man dem blir resultatet + 431 tkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med + 431 tkr. ~~22~~

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 876	3 868	3 970	3 845
Resultat efter finansiella poster	-257	-101	213	274
Soliditet (%)	81,6	81,5	81,3	80,7
Årsavg/kvm bostadsrättsyta	541	541	541	541
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 271	2 391	2 440	2 512
Elkostnad/kvm totalyta	20	15	16	16
Värmekostnad/ kvm totalyta	168	145	153	156
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	30	23	18

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	1 404 254	-1 799 759	-100 916	62 922 526
Disp av fg års resultat				-100 916	100 916	0
Avs yttre fond 0,3% av tax			413 328	-413 328		0
Årets resultat					-257 442	-257 442
	49 347 256	14 071 691	1 817 582	-2 314 003	-257 442	62 665 084

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-496 422
årets förlust	-257 442
	-753 864
behandlas så att	
avsättning yttre fond 0,3% av tax.värde enl. stadgar	413 328
ianspråkstagande av yttre fond	-315 562
i ny räkning överföres	-851 630
	-753 864

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 875 824	3 867 826
Övriga rörelseintäkter		3	11
Summa rörelseintäkter		3 875 827	3 867 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 107 361	-2 901 695
Övriga externa kostnader		-44 646	-28 081
Personalkostnader	4	-186 781	-180 469
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-688 608	-706 205
Summa rörelsekostnader		-4 027 396	-3 816 450
Rörelseresultat		-151 569	51 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 874	-152 803
Summa finansiella poster		-105 873	-152 304
Resultat efter finansiella poster		-257 442	-100 917
Resultat före skatt		-257 442	-100 917
Årets resultat	10	-257 442	-100 917_{ok}

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

72 027 883

72 716 491

Summa materiella anläggningstillgångar

72 027 883

72 716 491

Summa anläggningstillgångar

72 027 883

72 716 491

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

7 798

Övriga fordringar

41 876

41 877

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

249 669

131 720

Summa kortfristiga fordringar

291 545

181 395

Kassa och bank

Kassa och bank

4 452 972

4 310 921

Summa kassa och bank

4 452 972

4 310 921

Summa omsättningstillgångar

4 744 516

4 492 316

SUMMA TILLGÅNGAR

76 772 399

77 208 807 PK

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		-496 422	-395 505
Årets resultat		-257 442	-100 917
Summa fritt eget kapital		-753 864	-496 422
Summa eget kapital		62 665 083	62 922 525
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 640 000	6 260 000
Summa långfristiga skulder		12 640 000	6 260 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		336 000	7 052 000
Leverantörsskulder		340 633	303 519
Skatteskulder		5 608	18 203
Övriga skulder		9 820	5 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	775 255	647 273
Summa kortfristiga skulder		1 467 316	8 026 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 772 399	77 208 807_W

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-257 442	-100 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		688 608	706 205
Betald skatt		-12 594	1 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		418 572	606 661
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 798	14 962
Förändring av kortfristiga fordringar		-117 948	57 359
Förändring av leverantörsskulder		-6 678 886	7 227 514
Förändring av kortfristiga skulder		132 515	-6 619 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 237 949	1 286 584
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		6 380 000	-792 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 380 000	-792 000
Årets kassaflöde		142 051	494 584
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		4 310 921	3 816 335
Likvida medel vid årets slut		4 452 972	4 310 919

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	92 193	93 042
Hysesintäkter, lokaler moms	417 736	410 833
Hysesintäkter, lokaler ej moms	28 452	16 133
Hysesintäkter p-plats, ej moms	145 800	145 800
Hysesintäkt övr objekt moms	0	13 800
Hysesintäkt övr objekt ej moms	36 813	40 200
Deb f.skatt momsreg. lokaler	57 072	57 102
Deb f.skatt ej momsreg lokaler	3 196	3 196
Årsavgifter bostäder	3 019 788	3 019 788
Årsavgift Balkong / Uteplats	34 680	35 940
Kyla/ventilation moms	2 064	8 256
Uppvärmning, moms	20 136	20 136
Sophämtning/trappstädning moms	3 600	3 600
Övriga rörelseintäkter moms	14 294	0
	3 875 824	3 867 826

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Belysning/El	128 430	93 930
Bränsle/Värme	1 079 866	941 469
Sotning/Brandskydd	9 841	0
Vatten och avlopp	213 030	193 217
Sädning avtal	92 144	90 587
Sophantering avtal	178 960	124 448
Sophantering extra	38 418	34 293
Snöröjning avtal och extra	35 764	31 611
Utemiljö	93 179	93 387
Reparationer	315 563	287 885
Löpande underhåll	89 819	99 342
Internet/TV avtal	212 802	214 617
Föreningsavg. avdragsgilla	7 710	7 550
Fastighetsskatt/avgift	221 070	218 370
Försäkringspremier	103 796	98 538
Fastighetsförvaltning avtal	176 850	176 577
Fastighetsförvaltning extra	21 447	9 599
Fastighetsskötsel avtal	66 595	61 047
Jouravtal	9 115	1 689
Konsultarvoden	7 400	0
Förhandlingsarvode	5 562	0
Energideklaration	0	9 878
Årets renoveringar/byggprojekt	0	113 661
	3 107 361	2 901 695

Not 4 Styrelsearvoden

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Arvode och sociala kostnader		
Arvode	142 126	137 337
Sociala avgifter	44 655	43 132
Total kostnad	186 781	180 469

Not 5 Ny- till och ombyggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 943 182	4 943 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 943 182	4 943 182
Ingående avskrivningar	-1 059 824	-1 015 184
Årets avskrivningar	-44 640	-44 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 104 464	-1 059 824
Utgående redovisat värde	3 838 718	3 883 358
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	59 302 833	60 697 696
Bokfört värde mark	12 725 000	12 725 000
	72 027 833	73 422 696

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 122 000	77 122 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 122 000	77 122 000
Ingående avskrivningar	-8 288 867	-7 644 899
Årets avskrivningar	-643 968	-643 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 932 835	-8 288 867
Utgående redovisat värde	68 189 165	68 833 133

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	34 938	33 920
Tele2	55 771	53 587
SBC Ek för	7 790	0
Trönnberg & Co AB	44 213	44 213
Hemsida	1 622	0
Vatten	85 747	0
Prel.skatt 2022	19 588	0
	249 669	131 720

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,74	2024-06-01	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	0,90	2025-06-30	1 716 000	2 052 000
			12 976 000	13 312 000
Kortfristig del av långfristig skuld			336 000	7 052 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	360 425	376 304
Fortum El	13 281	23 748
Sita/Suez Recycling AB	0	5 673
Fortum Värme	161 288	125 624
Revisionsarvode	15 000	14 000
Vatten & Sopor Lidingö Stad	165 091	73 755
Löpande underhåll, Leda Fastighetservice AB	0	7 955
Upplupen räntekostnad	2 960	12 671
Städning	0	7 543
Sopor	57 210	
	775 255	647 273

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har uppkommit efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	46 321 792	46 321 792
	46 321 792	46 321 792

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

Lidingö 2022- 03-17



John Christensson
Ordförande



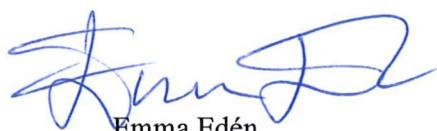
Per Nordin



Björn Hansson



Andreas Åkerlund



Emma Edén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-29



Benjamin Henriksson
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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 avveckla 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 revisionsmed 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. Risker 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, förfälskning, 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

- företaget 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Umeå den 29 mars - 2022

KPMG AB



Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor