

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf TorgEtt

Org.nr 769625-2282

Styrelsen för Brf Torgett får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens tomtträtt

Föreningen har den 3 december 2014 förvärvat tomtträtten till Fålen 4 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 17 mars 2015. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 juli 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har uppförts ett flerbostadshus i 5-11 våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5228 m², och 4 lokaler med en total lokalarea om 646 m². Föreningen disponerar 45 parkeringsplatser varav samliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Agnes Cecilia GA:1 tillsammans med övriga fastigheter inom Annedal. Gemensamhetsanläggningen omfattar en sopsugsanläggning, samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningens andelstal är ca 2,7 procent.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Lily Stirling AB	Café	ja	48 m ²	2023-10-01
Ica Sverige AB	Livsmedelsaffär	ja	482 m ²	2023-09-30
Lilla Alby Skrädderi	Skrädderi/Kemtvättinlämning	ja	44 m ²	2018-10-01
Bromma församling	Verksamhet för barn/familj	nej	72 m ²	2025-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen kommer att ansöka om återbetalning av mervärdesskatt om 3 179 251 hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 21 augusti 2017 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2015 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 701 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 28 februari 2018.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Kostnadskalkyl

Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 14 oktober 2013.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 10 december 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 december 2014.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 3 september 2015.

Under året har föreningen amorterat 483 500 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2015.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2015 följande utseende:

Anskaffningskostnad	241 272 900	Insatser	122 045 000
Ännu ej fakturerat	3 909 100	Upplåtelseavgifter	49 995 000
Likviditetsreserv	58 000	Lån	73 200 000
	<hr/>		<hr/>
	245 240 000		245 240 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 245 182 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har tio (inga) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Den besiktigade delen av totalentreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 21 augusti 2015. Garantiiden löper till 20 augusti 2017.

Föreningen har haft en extra stämma den 8 februari 2016 i syfte att ändra föreningens stadgar till följd av de nya redovisningsreglerna, se ny god redovisningssed nedan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	130
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	120

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2015 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande t o m 17 november 2015
Lennart Wirén	Ledamot	1)	
Erik Barkman	Ledamot	1)	Ordförande fr o m 17 november 2015
Victoria Nilsson	Ledamot		
Tomas Lostrand	Ledamot		
Åsa Lennmor	Ledamot	1)	fr o m 17 november 2015
Robin Nordstedt	Suppleant		
Julia Strandh	Suppleant		
Maria Johansson	Suppleant		
Åsa Lennmor	Suppleant	1)	t o m 17 november 2015
Gerhard Makowsky	Suppleant	1)	fr o m 17 november 2015

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Emma Edjsell Sammankallande
Jerelyn Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 november 2014.

Flerårsöversikt

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad och tomträtt inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader och tomträtt enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	175
Årets bokförda avskrivningar på byggnader och tomträtt tkr	<u>513</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	688
Årets amorteringar tkr	<u>-484</u>
Årets likvidöverskott tkr	204

Nyckeltal

	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	1 778
Resultat efter finansiella poster tkr	175
Soliditet %	69,0
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	46 800
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	12 379
Genomsnittlig skuldränta %	1,083
Fastighetens belåningsgrad %	29,7

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningslämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	175 142
----------------	---------

Totalt	175 142
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	58 750
--	--------

Balanseras i ny räkning	116 395
-------------------------	---------

Totalt	175 142
--------	---------

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 *	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 777 787	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 777 787	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-664 919	0
Övriga externa kostnader	4	-151 936	0
Personalkostnader	5	-13 139	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 934	0
Summa rörelsens kostnader		-1 342 928	0
Rörelseresultat		434 859	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 717	0
Summa finansiella poster		-259 717	0
Resultat efter finansiella poster		175 142	0

*Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från 1 september 2015 till 31 december 2015.

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	244 669 066	0
Pågående nyanläggningar	7	0	153 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		244 669 066	153 000 000
Summa anläggningstillgångar		244 669 066	153 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	0	1 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	313 970	0
Summa kortfristiga fordringar		313 970	1 760
Kassa och bank		4 507 527	198 240
Summa omsättningstillgångar		4 821 497	200 000
SUMMA TILLGÅNGAR		249 490 563	153 200 000

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 040 000	5 600 000
Summa bundet eget kapital		172 040 000	5 600 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		175 142	0
Summa fritt eget kapital		175 142	0
Summa eget kapital		172 215 142	5 600 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	12	0	147 600 000
Skulder till kreditinstitut	11	70 782 500	0
Summa långfristiga skulder		70 782 500	147 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 934 000	0
Leverantörsskulder		56 016	0
Övriga skulder	13	4 096 407	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	406 498	0
Summa kortfristiga skulder		6 492 921	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 490 563	153 200 000
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		73 200 000	73 200 000
		73 200 000	73 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat tomträtt med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt

120 år

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkt lokaler	303 788	0
	Årsavgifter bostäder	1 163 628	0
	Fastighetsskatt	22 254	0
	Parkering/garage	178 133	0
	Bredband	57 200	0
	VA-bostäder	49 905	0
	Övriga intäkter	2 879	0
	Summa nettoomsättning	1 777 787	0
Not 3	Driftskostnader	2015	2014
	Väderprognosstyrning	7 333	0
	Parkeringstjänst, Mobilpark	17 813	0
	Fastighetsel	72 988	0
	Fjärrvärme	80 738	0
	Vatten	29 696	0
	Soppantering	6 297	0
	Försäkringspremier	9 994	0
	Tomträttsavgäld	257 967	0
	Bredband/stadsnät	56 678	0
	Teknisk förvaltning	97 916	0
	Gemensamhetsanläggningar	27 499	0
	Summa driftkostnader	664 919	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Entreprenören enligt avtal	119 744	0
	Revisionsarvode	8 000	0
	Kameral förvaltning	23 125	0
	Övriga kostnader	1 067	0
	Summa övriga externa kostnader	151 936	0
Not 5	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	3 139	0
	Summa personalkostnader	13 139	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Byggnader och tomträtt	2015-12-31	2014-12-31
	Inköp	92 182 000	153 000 000
	Omklassificeringar	153 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 182 000	153 000 000
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-512 934	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-512 934	0
	Utgående redovisat värde	244 669 066	153 000 000
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	244 669 066	0
	Summa redovisat värde	244 669 066	0
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 826 000	33 326 000
	varav byggnader:	33 000 000	3 500 000
Not 7	Pågående nyanläggningar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	153 000 000	0
	Inköp	0	153 000 000
	Omklassificeringar	-153 000 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	153 000 000
	Utgående redovisat värde	0	153 000 000
Not 8	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Entreprenören enligt avtal	0	1 760
	Summa övriga fordringar	0	1 760
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupen parkeringsintäkt	65 600	0
	Upplupen VA-intäkt	32 835	0
	Förutbetald tomträttsavgäld	193 475	0
	Förutbetald avgift gemensamhetsanläggning	22 060	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 970	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Yttre	Balanserat	Årets
	Inbetalda in- satser/förskott	Upplåtelse avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	5 600 000				
Ökning av insatskapital	116 445 000	49 995 000			
Årets vinst					175 142
Belopp vid årets utgång	122 045 000	49 995 000			175 142

Not 11	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	7 736 000	0
	Amortering efter 5 år	63 046 500	0
	Summa långfristiga skulder	70 782 500	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Nordea Hypotek AB	2016-09-05	0,69	1 895 000	17 826 250
Nordea Hypotek AB	2017-09-08	0,93	13 000	18 296 750
Nordea Hypotek AB	2018-09-10	1,20	13 000	18 296 750
Nordea Hypotek AB	2019-09-09	1,50	13 000	18 296 750
Summa			1 934 000	72 716 500
Avgår kortfristig del				1 934 000
Summa långfristiga skulder				70 782 500

Not 12	Byggnadskreditiv	2015-12-31	2014-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	0	147 600 000

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 3 september 2015.

Not 13	Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Entreprenören enligt aval	1 381 051	0
	Övriga kortfristiga skulder	2 651 250	0
	Skuld till förvaltare	28 482	0
	Moms	35 624	0
	Summa övriga skulder	4 096 407	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald årsavgift	222 111	0
Upplupna räntor	61 566	0
Upplupen fjärrvärme	59 873	0
Upplupen elkostnad	27 916	0
Upplupen väderprognosstyrning	7 333	0
Upplupen kostnad parkering	6 560	0
Upplupet revisionsarvode	8 000	0
Upplupet styrelsearvode	10 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 139	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 498	0

Stockholm 2016-04-28

Brf TorgEtt

Erik Barkman
Ordförande

Åsa Lennmor
Ledamot

Lennart Wirén
Ledamot

Victoria Nilsson
Ledamot

Tomas Lostrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen TorgEtt,
org. nr 769625-2282

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 2 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor