

# Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf TorgEtt

Org.nr 769625-2282

Styrelsen för Brf TorgEtt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2016 t.o.m. den 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde 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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Föreningens tomrätt

Föreningen är innehavare av tomrätten till Fålen 4 i Stockholms kommun. 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 kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 5-11 våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea 5 228 m<sup>2</sup> och fyra lokaler med en total lokalarea om ca 646 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 45 parkeringsplatser varav samtliga 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 <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.
Lily Stirling AB	Café	ja	48	2023-10-01
ICA Sverige AB	Livsmedelsaffär	ja	482	2023-09-30
Lilla Alby Skrädderi	Skrädderi/kemtvättinlämning	ja	44	2018-10-01
Bromma Församling	Verksamhet för barn/familj	nej	72	2025-09-30

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

Föreningen har 2016 erhållit 2 829 548 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) 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 hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren. Enligt totalentreprenadavtalet har investeringsmomsen tillfallit Entreprenören.

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

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> 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 2016 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) var 701 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

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. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### *Förvaltning*


##### *Teknisk förvaltning*

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

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

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

O.N. 

### *Parkeringsförvaltning*

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen röstat igenom nya stadgar.

### *Föreningens ekonomi*

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 065 000 kronor (483 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som frångår av not nummer 9.

Under året har åtta (tio) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (en) lägenhet upplåtits i andrahand.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 114 (120).

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 maj 2016 haft följande sammansättning:

Victoria Nilsson	Ledamot	Ordförande
Henrik Nyberg	Ledamot	
Jeanette Sjöblom	Ledamot	Avgick januari 2017
Maria Johansson	Ledamot	
Robin Nordstedt	Ledamot	
Jesper Ghildiyal	Suppleant	Avgick mars 2017
Christos Bojazidis	Suppleant	
Raheleh Bahadorzadeh	Suppleant	Avgick juni 2016
Mariann Frank	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lennart Wirén, Erik Barkman, Tomas Lostrand, Åsa Lennmor, Julia Strandh och Gerhard Makowsky ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 14 (åtta) protokollförda sammanträden. Under året har två extra föreningsstämmor hållits, den 8 februari och 10 oktober 2016 där det beslutades att rösta igenom nya stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*U.N.* *h*

Valberedning  
Emma Ejdsell  
Jerelyn Nilsson

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 februari 2017.

## Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	64	175
Årets bokförda avskrivningar på byggnad och tomträtt tkr	<u>2 035</u>	<u>513</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 099	688
Årets amorteringar tkr	<u>-1 065</u>	<u>-484</u>
Årets likvidöverskott tkr	1 034	204

## Nyckeltal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	5 514	1 778
Resultat efter finansiella poster tkr	64	175
Soliditet %	70,3	69,0
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	46 410	46 800
Lån per m <sup>2</sup> boarea och lokalarea kr	12 198	12 379
Genomsnittlig skuldränta %	1,05	1,08
Fastighetens belåningsgrad %	29,5	29,7


Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

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

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för	Balanserat	Årets
	Inbetalda	Upplåtelse-	yttre underhåll	resultat	resultat
	insatser	avgifter			
Belopp vid årets ingång	122 045 000	49 995 000	0	0	175 142
Disposition av föregående års resultat			58 750	116 392	-175 142
Årets resultat					63 912
Belopp vid årets utgång	122 045 000	49 995 000	58 750	116 392	63 912

v.n. 

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	116 392
Årets resultat	63 912
<b>Totalt</b>	<b>180 304</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, enligt ekonomisk plan	176 220
Balanseras i ny räkning	4 084
<b>Totalt</b>	<b>180 304</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 513 662	1 777 787
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		5 513 662	1 777 787
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 481 119	-664 919
Övriga externa kostnader	4	-115 331	-151 936
Personalkostnader	5	-56 318	-13 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 035 011	-512 934
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-4 687 779	-1 342 928
<b>Rörelseresultat</b>		825 883	434 859
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 557	0
Räntekostnader		-766 528	-259 717
<b>Summa finansiella poster</b>		-761 971	-259 717
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		63 912	175 142
<b>Årets resultat</b>		63 912	175 142

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

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

Not  
6, 12

2016-12-31

2015-12-31

242 634 055

244 669 066

Summa materiella anläggningstillgångar

242 634 055

244 669 066

Summa anläggningstillgångar

242 634 055

244 669 066

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

290 720

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

309 903

313 970

Summa kortfristiga fordringar

600 623

313 970

##### Kassa och bank

Kassa och bank

1 727 952

4 507 527

Summa kassa och bank

1 727 952

4 507 527

Summa omsättningstillgångar

2 328 575

4 821 497

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**244 962 630**

**249 490 563**

o.n. fe



# BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 040 000	172 040 000
Fond för yttre underhåll	58 750	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>172 098 750</b>	<b>172 040 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	116 392	0
Årets resultat	63 912	175 142
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>180 304</b>	<b>175 142</b>

#### Summa eget kapital

172 279 054 172 215 142

#### Långfristiga skulder

9, 12

Skulder till kreditinstitut	70 412 500	70 782 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>70 412 500</b>	<b>70 782 500</b>


#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	9, 12	1 239 000	1 934 000
Leverantörsskulder		113 280	56 016
Aktuell skatteskuld		109 070	0
Övriga skulder	10	40 134	4 096 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	769 592	406 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 271 076</b>	<b>6 492 921</b>

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

244 962 630

249 490 563

D.N. 

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. 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.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. 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

### Övrigt

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.


Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	3 490 884	1 163 628
	Hysesintäkter lokaler	1 210 000	303 788
	Fastighetsskatt	81 197	22 255
	Hysesintäkter garage	401 253	178 133
	Intäkter IT-kommunikation & TV	171 600	57 200
	Intäkter varmvatten	147 291	49 905
	Övriga hyresrelaterade intäkter	11 437	2 878
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 513 662</b>	<b>1 777 787</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Väderprognosstyrning	14 667	7 333
	Parkeringstjänst	39 812	17 813
	Fastighetsel	246 358	72 988
	Uppvärmning	553 039	80 738
	Vatten	94 021	29 696
	Sophantering	2 032	6 297
	Försäkringspremier	23 102	9 994
	Tomträttsavgäld	773 900	257 967
	IT-kommunikation & TV	167 216	56 678
	Teknisk förvaltning	290 521	97 916
	Gemensamhetsanläggningar	83 157	27 499
	Reparationer	43 329	0
	Fastighetsskatt	109 070	0
	Övriga driftkostnader	40 895	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 481 119</b>	<b>664 919</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Entreprenören enligt avtal	0	119 744
	Revisionsarvode	23 588	8 000
	Kameral förvaltning	67 850	23 125
	Övriga externa kostnader	23 893	1 067
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>115 331</b>	<b>151 936</b>
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	42 849	10 000
	Sociala avgifter	13 469	3 139
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>56 318</b>	<b>13 139</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Byggnader och tomträtt	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	245 182 000	0
	Inköp	0	92 182 000
	Omklassificeringar	0	153 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 182 000	245 182 000
	Ingående avskrivningar	-512 934	0
	Årets avskrivningar	-2 035 011	-512 934
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 547 945	-512 934
	Utgående redovisat värde	242 634 055	244 669 066
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	242 634 055	244 669 066
	Summa redovisat värde	242 634 055	244 669 066
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	153 907 000	62 826 000
	varav byggnader:	106 000 000	33 000 000
Not 7	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Fordran Entreprenören	286 665	0
	Övriga fordringar	4 055	0
	Summa övriga fordringar	290 720	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna parkeringsintäkter	36 000	65 600
	Upplupna varmvattenintäkter	53 333	32 835
	Förutbetalda tomträttsavgäld	193 475	193 475
	Förutbetalda gemensamhetsanläggningar	18 609	22 060
	Förutbetalda fastighetsförsäkring	2 100	0
	Övriga förutbetalda kostnader	6 386	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 903	313 970

O.N. 

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	156 000	7 736 000
	Amortering efter 5 år	70 256 500	63 046 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>70 412 500</b>	<b>70 782 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Nordea Hypotek	Rörligt	0,28	1 200 000	16 800 250
Nordea Hypotek	2017-09-08	0,93	13 000	18 283 750
Nordea Hypotek	2018-09-10	1,20	13 000	18 283 750
Nordea Hypotek	2019-09-09	1,50	13 000	18 283 750
<b>Summa</b>			<b>1 239 000</b>	<b>71 651 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 239 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>70 412 500</b>

Not 10	Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Entreprenören enligt avtal	0	1 381 051
	Skuld till förvaltare	6 857	28 482
	Moms	33 277	35 624
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 651 250
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>40 134</b>	<b>4 096 407</b>

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	500 245	222 111
	Upplupna räntor	55 187	61 566
	Upplupen uppvärming	64 213	59 873
	Upplupen elkostnad	29 022	27 916
	Upplupen väderprognosstyrning	22 000	7 333
	Upplupen parkeringstjänst	3 600	6 560
	Upplupet revisionsarvode	20 000	8 000
	Upplupet styrelsearvode	31 500	10 000
	Upplupna sociala avgifter	9 900	3 139
	Upplupen kameral förvaltning	33 925	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>769 592</b>	<b>406 498</b>

20.12.14

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 12 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

73 200 000

73 200 000

Stockholm den 6 april 2017

Brf TorgEtt



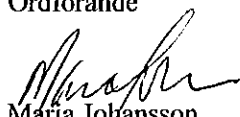
Victoria Nilsson

Ordförande



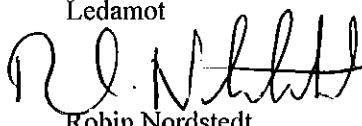
Henrik Nyberg

Ledamot



Maria Johansson

Ledamot



Robin Nordstedt

Ledamot



Mariann Frank

I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torg Ett, org.nr 769625-2282

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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.

#### 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 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 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 på fel, 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 revisionssed 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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, 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 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 Bostadsrättsföreningen TorgEtt för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Kista den 7 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingela Andersson'.

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor

