

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf TorgEtt

Org.nr 769625-2282

Styrelsen för Brf TorgEtt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2017 t.o.m. den 31 december 2017, vilket är föreningens femte 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 med nyttjanderätt 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 tomtträtt

Föreningen är innehavare av tomtträtten 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 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om 646 m². 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 2,73 procent.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	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

dh
o.n.

Avtalet till lokalen om 44 m² har under året sagts upp för omförhandling och löper ut 2018-10-01.

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

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/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

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 2017 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/m².

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 gällde till den 31 december 2017.

Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är JM@Home AB, som ansvarar för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, drift, jour och källsortering. Avtal har slutits med Proaktiv Clean Stockholm AB som ansvarar för trappstädning från den 1 januari 2018. Avtal har även slutits med Veterankraft AB, som ansvarar för snöröjning och trädgårdsskötsel från den 1 januari 2018.

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 gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är SBC.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 28 februari 2019.


O.N.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 800 000 kronor (1 065 000 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 9.

Under året har 19 (åtta) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (en) lägenhet upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 115 (114).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 9 maj 2017 haft följande sammansättning:

Victoria Nilsson	Ledamot	Ordförande
Stefan Jönsson	Ledamot	
Amanda Landqvist	Ledamot	
Tomas Lostrand	Ledamot	
Mariann Frank	Ledamot	
Olle Finnman	Suppleant	
Henrik Nyberg	Suppleant	
Erik Olsson	Suppleant	
Rambod Panjaki	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Jeanette Sjöblom, Maria Johansson, Robin Nordstedt, Jesper Ghildiyal, Christos Bojazidis och Raheleh Bahadorzadeh ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 14 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Marcus Petersson

Mats Blomgren Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Julia Strandh Sammankallande
Jonas Landqvist

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 februari 2017.

all
O.N.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Resultat enligt resultaträkningen tkr	334	64	175
Årets bokförda avskrivningar på byggnad och tomträtt tkr	2 035	2 035	513
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 369	2 099	688
Årets amorteringar tkr	-2 800	-1 065	-484
Årets likvidöverskott tkr	-431	1 034	204

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 613	5 514	1 778
Resultat efter finansiella poster tkr	334	64	175
Soliditet %	71,19	70,3	69,0
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	46 022	46 410	46 800
Lån per m ² boarea	13 170	13 705	13 909
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	11 721	12 198	12 379
Genomsnittlig skuldränta %	1,06	1,05	1,08
Fastighetens belåningsgrad %	28,6	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	58 750	116 392	63 912
Disposition av föregående års resultat			176 220	112 308	-63 912
Årets resultat					333 946
Belopp vid årets utgång	122 045 000	49 995 000	234 970	4 084	333 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 084
Årets resultat	333 946

Totalt 338 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	176 220
Balanseras i ny räkning	161 810

Totalt 338 030

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

dh
O.N.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 612 816	5 513 662
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 612 816	5 513 662
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 277 312	-2 481 119
Övriga externa kostnader	4	-148 657	-115 331
Personalkostnader	5	-85 009	-56 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 035 011	-2 035 011
Summa rörelsens kostnader		-4 545 989	-4 687 779
Rörelseresultat		1 066 827	825 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	4 557
Räntekostnader		-732 881	-766 528
Summa finansiella poster		-732 881	-761 971
Resultat efter finansiella poster		333 946	63 912
Årets resultat		333 946	63 912


D.N.

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

6, 12 240 599 044

242 634 055

Summa materiella anläggningstillgångar

240 599 044

242 634 055

Summa anläggningstillgångar

240 599 044

242 634 055

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

174

0

Övriga fordringar

7 1 082 731

290 720

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 275 075

309 903

Summa kortfristiga fordringar

1 357 980

600 623

Kassa och bank

Kassa och bank

500 979

1 727 952

Summa kassa och bank

500 979

1 727 952

Summa omsättningstillgångar

1 858 959

2 328 575

SUMMA TILLGÅNGAR

242 458 003

244 962 630

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 040 000	172 040 000
Fond för yttre underhåll	234 970	58 750
Summa bundet eget kapital	172 274 970	172 098 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 084	116 392
Årets resultat	333 946	63 912
Summa fritt eget kapital	338 030	180 304

Summa eget kapital

172 613 000 172 279 054

Långfristiga skulder

9, 12

Skulder till kreditinstitut	68 465 500	70 412 500
Summa långfristiga skulder	68 465 500	70 412 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	9, 12	386 000	1 239 000
Leverantörsskulder		25 245	113 280
Aktuell skatteskuld		218 140	109 070
Övriga skulder	10	57 422	40 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	692 696	769 592
Summa kortfristiga skulder		1 379 503	2 271 076

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

242 458 003

244 962 630

25.11

NOTER

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.

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	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 491 019	3 490 884
Hysesintäkter lokaler	1 244 253	1 210 000
Fastighetsskatt	82 761	81 197
Hysesintäkter garage	481 845	401 253
Intäkter IT-kommunikation & TV	171 607	171 600
Intäkter varmvatten	123 108	147 291
Övriga hyresrelaterade intäkter	18 223	11 437
Summa nettoomsättning	5 612 816	5 513 662

OK
2.11

NOTER

Not 3 Driftkostnader	2017	2016
Väderprognosstyrning	22 000	14 667
Parkeringstjänst	43 563	39 812
Fastighetsel	201 680	246 358
Uppvärmning	377 925	553 039
Vatten	98 553	94 021
Sophantering	1 688	2 032
Försäkringspremier	25 633	23 102
Tomträttsavgäld	773 900	773 900
IT-kommunikation & TV	165 788	167 216
Teknisk förvaltning	288 012	290 521
Gemensamhetsanläggningar	72 162	83 157
Reparationer	43 357	43 329
Fastighetsskatt	109 070	109 070
Övriga driftkostnader	53 981	40 895
Summa driftkostnader	2 277 312	2 481 119

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konsultarvoden	18 737	0
Revisionsarvode	39 340	23 588
Kameral förvaltning	68 106	67 850
Övriga externa kostnader	22 474	23 893
Summa övriga externa kostnader	148 657	115 331

Not 5 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	65 833	42 849
Sociala avgifter	19 176	13 469
Summa personalkostnader	85 009	56 318


O.N.

NOTER

Not 6	Byggnader och tomträtt	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	245 182 000	245 182 000
	Inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 182 000	245 182 000
	Ingående avskrivningar	-2 547 945	-512 934
	Årets avskrivningar	-2 035 011	-2 035 011
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 582 956	-2 547 945
	Utgående redovisat värde	240 599 044	242 634 055
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	240 599 044	242 634 055
	Summa redovisat värde	240 599 044	242 634 055
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad:	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 907 000	47 907 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	143 000 000	143 000 000
	Lokaler	10 907 000	10 907 000
Not 7	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Klientmedelskonto	968 392	0
	Fordran Entreprenören	0	286 665
	Övriga fordringar	114 339	4 055
	Summa övriga fordringar	1 082 731	290 720
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna parkeringsintäkter	0	36 000
	Upplupna varmvattenintäkter	50 492	53 333
	Förutbetald tomträttsavgäld	193 475	193 475
	Förutbetalda gemensamhetsanläggningar	17 851	18 609
	Förutbetald fastighetsförsäkring	2 184	2 100
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	11 073	6 386
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 075	309 903

okt
2.11.

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 544 000	156 000
	Amortering efter 5 år	66 921 500	70 256 500
	Summa långfristiga skulder	68 465 500	70 412 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea Hypotek	2018-09-10	1,20	13 000	18 270 750
Nordea Hypotek	2019-09-09	1,50	13 000	18 270 750
Stadshypotek	2018-09-05	0,45	0	16 200 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,07	360 000	16 110 000
Summa			386 000	68 851 500
Avgår kortfristig del				386 000
Summa långfristiga skulder				68 465 500

Not 10	Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Skuld till förvaltare	17 050	6 857
	Moms	40 372	33 277
	Summa övriga skulder	57 422	40 134

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	412 387	500 245
	Upplupna räntor	43 634	55 187
	Upplupen uppvärmning	52 361	64 213
	Upplupen elkostnad	21 461	29 022
	Upplupen väderprognosstyrning	44 000	22 000
	Upplupen parkeringstjänst	0	3 600
	Upplupet revisionsarvode	30 000	20 000
	Upplupet styrelsearvode	43 333	31 500
	Upplupna sociala avgifter	13 615	9 900
	Upplupen kameral förvaltning	17 005	33 925
	Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	14 900	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkte	692 696	769 592

NOTER

Not 12 Ställda säkerheter

2017-12-31

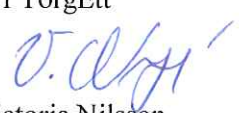
2016-12-31

Fastighetsinteckningar

73 200 000

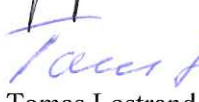
73 200 000

Stockholm den 5 april 2018
Brf TorgEtt


Victoria Nilsson
Ordförande


Stefan Jönsson
Ledamot

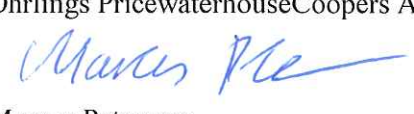

Amanda Landqvist
Ledamot


Tomas Lostrand
Ledamot


Mariann Frank
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4 - 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2017.

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 2017 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, 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 Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2017 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.

Stockholm den 9 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor