

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen TorgEtt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia GA:1. Föreningens andel är 2,73 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Styrelsen

Olle Finnman	Ledamot
Stefan Jönsson	Ledamot
Tomas Lostrand	Ledamot
Erik Olsson	Ledamot

Mariann Frank	Suppleant
Bengt Nilsson	Suppleant
Eva Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Olle Finnman, Mariann Frank, Stefan Jönsson, Tomas Lostrand, Bengt Nilsson, Erik Olsson och Eva Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.



Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ordinarie Extern
Huvudansvarig Marcus Petersson

Valberedning

Jonas Landqvist
Julia Strandh Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fålen 4	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

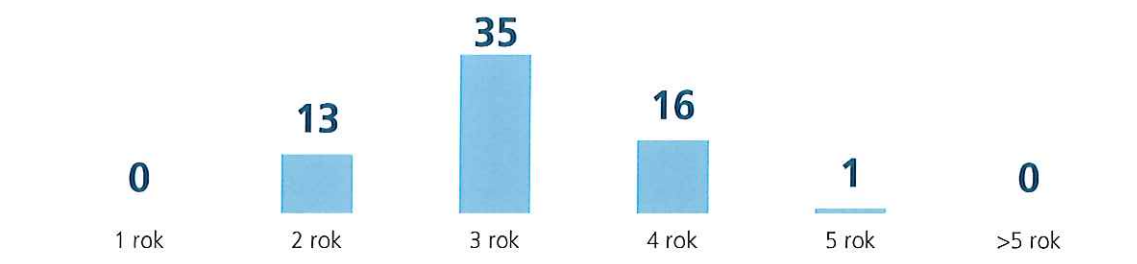
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 835 m², varav 5 228 m² utgör lägenhetsyta och 1 607 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	48 m ²	2023-10-01
Livsmedelsaffär	482 m ²	2023-09-30
Skrädderi/kemtvättsinlämning	45 m ²	2021-10-01
Kyrklig verksamhet	72 m ²	2025-09-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Styrelserum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Obligatorisk

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	JM@Home AB
Parkeringsförvaltning	Q-park
Städning av trappor och allmänna ytor	Proaktiv Clean AB
Snöröjning och trädgårdsskötsel	Veterankraft

Övrig information

Föreningens tomträtt

Föreningen är innehavare till tomträtten till Fålen 4 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad t.o.m. 1 juli 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

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 värde år.

Förvaltning

De ursprungliga förvaltningsavtal som föreningen slutit med JM gällde till 2017-12-31. Inför 2018 genomfördes därför upphandlingar av teknisk och ekonomisk förvaltning. För ekonomisk förvaltning valdes SBC. Huvudleverantör av teknisk förvaltning och fastighetsservice är JM@Home AB, men trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel lades på separata leverantörer. Under året har styrelsen etablerat samarbetsformer med de nya leverantörerna och det finns för närvarande inte några planer på att byta leverantör av förvaltning.

Föreningens ekonomi

Mervärdesskatt

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

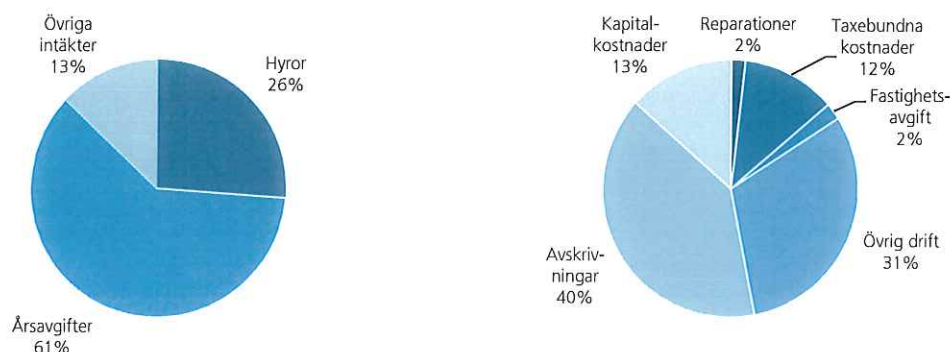
Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar. Under 2018 har årsavgifterna inklusive Tripple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig avgift inklusive Tripple Play men exklusive varmvatten var 701 kr/m²

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 469 370
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	5 717 488
Finansiella intäkter	197
Minskning kortfristiga fordringar	83 090
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	118 432
	5 919 207
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 423 390
Finansiella kostnader	691 456
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	2 693 750
	5 808 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 579 982
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	110 612

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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 värde år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresavtal har slutits med Barsoum Bygg och Service AB för lokalen på Bällstavägen 46. Avtalet löper på 3 år och verksamheten som bedrivs kommer fortsatt att vara skrädderi och kemtvättsinlämning.

Underhållsplan har beställts från JM@Home AB, med beräknad leverans januari 2019.

Lägenheter med golvproblem har ombesiktigats och åtgärdsprogram är uppstartat, arbetet beräknas bli klart våren 2019.

Garantibesiktning av fastigheten genomfördes hösten 2017. Huvuddelen av beslutade åtgärder efter denna besiktning är utförda. Uppföljande besiktningar har genomförts i februari samt oktober 2018. Kvarstående åtgärder är i viss mån väderberoende, JM planerar att genomföra dessa under våren 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st.
Överlåtelser under året: 8 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	668	668
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 654	13 170	13 705
Elkostnad/m ² totalyta	26	30	36
Värmekostnad/m ² totalyta	50	55	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	107	112
Soliditet (%)	72	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	560	334	64
Nettoomsättning (tkr)	5 717	5 613	5 514

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m² bostäder och 1 607 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 045 000	0	0	122 045 000
Upplåtelseavgifter	49 995 000	0	0	49 995 000
Fond för yttre underhåll	587 410	176 220	176 220	234 970
S:a bundet eget kapital	172 627 410	176 220	176 220	172 274 970
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 410	-176 220	157 726	4 084
Årets resultat	559 535	559 535	-333 946	333 946
S:a fritt eget kapital	545 125	383 315	-176 220	338 030
S:a eget kapital	173 172 535	559 535	0	172 613 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	559 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	338 030
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 220
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-176 220
summa balanserat resultat	545 125

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

13 444
558 569

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 717 488	5 612 816
Summa rörelseintäkter		5 717 488	5 612 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 047 964	-2 277 312
Övriga externa kostnader	Not 4	-307 368	-148 657
Personalkostnader	Not 5	-68 058	-85 009
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 043 304	-2 035 011
Summa rörelsekostnader		-4 466 694	-4 545 989
RÖRELSERESULTAT		1 250 794	1 066 827
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 456	-732 881
Summa finansiella poster		-691 259	-732 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		559 535	333 946
ÅRETS RESULTAT		559 535	333 946

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7	238 555 740	240 599 044
Summa materiella anläggningstillgångar	238 555 740	240 599 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	238 555 740	240 599 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	109 043	174
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 8	1 583 962	1 082 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	193 475	275 075
Summa kortfristiga fordringar	1 886 480	1 357 980
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	500 979
Summa kassa och bank	0	500 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 886 480	1 858 959
SUMMA TILLGÅNGAR	240 442 220	242 458 003

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 040 000	172 040 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	587 410	234 970
Summa bundet eget kapital		172 627 410	172 274 970
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 410	4 084
Årets resultat		559 535	333 946
Summa fritt eget kapital		545 125	338 030
SUMMA EGET KAPITAL		173 172 535	172 613 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	65 158 750	68 465 500
Summa långfristiga skulder		65 158 750	68 465 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	999 000	386 000
Leverantörsskulder		246 946	25 245
Skatteskulder		218 140	218 140
Övriga skulder		155 937	57 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	490 912	692 696
Summa kortfristiga skulder		2 110 935	1 379 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 442 220	242 458 003

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120	120

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 486 231	3 491 019
Hyror lokaler momspliktiga	1 170 092	0
Hyror lokaler	324 968	0
Hysesintäkter lokaler	0	1 244 253
Hyror garage	0	481 845
Fastighetsskatt	0	82 761
Bredbandsintäkter	170 720	0
Intäkter IT-kommunikation & TV	0	171 607
Hysesrabatt	0	0
Varmvattenintäkter	66 956	123 108
Parkering	478 414	0
Överlåtelse/pantsättning	6 717	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 412	0
Gästlägenhet	9 967	0
Öresutjämning	12	0
Övriga hyresrelaterade intäkter	0	18 223
	5 717 488	5 612 816

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	132 315	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 968	0
	Städning entreprenad	104 336	0
	Städning enligt beställning	10 099	0
	Mattvätt/Hyrmattor	30 490	0
	Parkeringsjänst	0	43 563
	Gård	8 972	0
	Serviceavtal	-30 854	0
	Förbrukningsmateriel	37 631	0
	Brandskydd	60	0
	Teknisk förvaltning	0	288 012
		303 016	331 575
	Reparationer		
	Gemensamhetsanläggningar	0	72 162
	Lås	3 635	0
	VVS	15 773	0
	Värmeanläggning/undercentral	10 663	0
	Väderprognosstyrning	0	22 000
	Ventilation	29 385	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	26 047	0
	Reparationer	0	43 357
		85 502	137 519
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	13 444	0
		13 444	0
	Taxebundna kostnader		
	El	175 508	201 680
	Värme	338 441	377 925
	Vatten	103 301	98 553
	Sophämtning/renhållning	0	1 688
		617 250	679 846
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 561	25 633
	Tomträttsavgäld	773 900	773 900
	Samfällighetsavgift	89 878	0
	Bredband	342	0
	IT-kommunikation & TV	0	165 788
	Övriga driftkostnader	0	53 981
		919 682	1 019 302
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 070	109 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 047 964	2 277 312

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	1 494	0
	Tele- och datakommunikation	208 636	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 859	39 340
	Fritids- och trivselkostnader	158	0
	Förvaltningsarvode	39 417	0
	Förvaltningsarvoden övriga	8 125	0
	Administration	27 226	0
	Korttidsinventarier	4 819	0
	Konsultarvode	0	18 737
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 530	0
	Övriga driftskostnader	2 254	22 474
		307 368	148 657
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvoden	65 000	65 833
	Sociala kostnader	3 058	19 176
		24 725	85 009
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 043 304	2 035 011
		2 043 304	2 035 011

Not 7	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	245 182 000	245 182 000
	Utgående anskaffningsvärde	245 182 000	245 182 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 582 956	-2 547 945
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 043 304	-2 035 011
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 626 260	-4 582 956
	Planenligt restvärde vid årets slut	238 555 740	240 599 044
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 907 000	47 907 000
		153 907 000	153 907 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	143 000 000	143 000 000
	Lokaler	10 907 000	10 907 000
		153 907 000	153 907 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 555	0
	Klientmedel hos SBC	1 579 982	968 392
	Fordringar	425	0
	Övriga fordringar	0	114 339
		1 583 962	1 082 731

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	2 184
	Upplupna varmvattenintäkter	0	50 492
	Förutbetalad tomträttsavgäld	193 475	193 475
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	0	11 073
	Förutbetalda gemensamhetsanläggningar	0	17 851
		193 475	275 075

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	234 970	58 750
	Reservering enligt stadgar	176 220	0
	Reservering enligt stämmobeslut	176 220	176 220
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	587 410	234 970

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,420 %	16 150 000	16 200 000	2019-09-05
Nordea	1,500 %	18 257 750	18 270 750	2019-09-09
Handelsbanken	1,070 %	15 750 000	16 110 000	2021-09-01
Handelsbanken	0,420 %	16 000 000	0	2019-09-10
Nordea	0,000 %	0	18 270 750	2018-09-10
Summa skulder till kreditinstitut		66 157 750	68 851 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-999 000	-386 000	
		65 158 750	68 465 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 292 750 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	73 200 000	73 200 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	43 333	43 333
Sociala avgifter	0	13 615
Ränta	30 120	43 634
Förutbetalda avgifter & hyror	417 459	412 387
Upplupen uppvärmning	0	52 361
Upplupen elkostnad	0	21 461
Upplupen väderprognosstyrning	0	44 000
Upplupet revisionsarvode	0	30 000
Upplupen kameral förvaltning	0	17 005
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	0	14 900
	490 912	692 696

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 7 / 4 2019



Olle Finnman
Ledamot



Stefan Jönsson
Ordförande



Erik Olsson
Ledamot



Tomas Lostrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 - 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen TorgEtt org.nr 769685-8828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2018.

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 2018 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 misstag.

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 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2018 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 16/4 - 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcus Petersson'.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor