

ÅRSREDOVISNING

Brf Torsgatan 59

Org nr 769620-9381

2018-01-01 – 2018-12-31

Handwritten signatures in blue ink, including 'chms', 'TU', and 'AMP'.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsgatan 59 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens nionde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Torsgatan 59 registrerades hos Bolagsverket 2009-12-29. Föreningens har sitt säte i Stockholms kommun. Nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämma 2017-06-07 och registrerades hos Bolagsverket 2017-07-20. Ekonomisk plan är intygsgiven 2010-02-17 och registrerad hos Bolagsverket 2010-02-26. Fastigheten förvärvades 2010-03-15. Under 2010 färdigställdes fastigheten efter en omfattande renovering. Beskrivning av ombyggnaden finns att läsa i den ekonomiska planen.

Under 2018 har föreningen avslutat fastighetsskötseln genom Deab. Fastigheten förvaltas från april 2018 istället av styrelsen supporterat med avtal med utvalda entreprenörer, exempelvis för dygnetruntjour och funktionskontroll av fjärrvärme. Några större renoveringar av fastigheten har inte skett under året förutom löpande förvaltningskostnader. Föreningen har under året investerat i trädgården, samt genomfört ventilationskontroll (OVK) utan anmärkningar och radonmätning med låga och godkända mätvärden. Efter en bred upphandling bytte föreningen också bank under 2018 från Nordea till Handelsbanken, för att säkerställa så fördelaktiga villkor som möjligt.

Under 2019-2020 kommer styrelsen fortsätta att lägga fokus på att ta fram en mer långsiktig underhållsplan med tillhörande kassaflöden. Styrelsen ser fram emot ett spännande 2019.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-03-22.

Tomas Noring	Ordförande
Marith Wiedersheim-Paul	Sekreterare
Emma Lindberg	Kassör
Marie-Louise von Sivers	Ledamot
Anna Fredholm Säfström	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda möten utöver årstämma samt haft löpande informationsutbyte via informella möten och e-post. Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisor

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel	Auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Stefan Dubois	Revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Till ordinarie revisor har reserverats 16 000 kr avseende revision av år 2018.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Jonas Danielsson (sammankallande) och Andreas Wiedersheim-Paul.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Kakelugnen 5 med adress Torsgatan 59, Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1913 och totalrenoverad 2009, innehåller 21 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 426 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	5 R o k	Summa
Antal	5	10	5	1	21
S:a yta	177	537	538	174	1 426

Dessutom innehåller byggnaden 3 st lokaler om totalt ca 137 m² upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2018 uppgår till 56 253 000 kr (föregående år 56 253 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	28 000	2 145	30 145
Mark	25 000	1 108	26 108
Summor	53 000	3 253	56 253

Årets reparationer, underhållsarbeten och investeringar

Kostnad för löpande reparationer uppgår till 71 000 kr (10 363 kr). Detta innefattar bl.a. radonmätning, inläggning av trägolv i källarförråd, och ny radiator i entrén.

Årets underhållskostnader uppgår till 19 898 kr (0 kr), vilket är genomförd OVK.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Då fastigheten totalrenoverades under 2009 är behovet av större underhållsarbeten begränsat under de kommande åren. För 2019 är planerade åtgärder bl.a. stamspolning, uppfräschning av entréporten, och förbättringar i trädgården. Dessutom undersöker styrelsen möjligheten att dra in fiber i fastigheten. 2020 kommer målning av delar av tak med tillhörande plåtarbeten att genomföras. Alla underhållsåtgärder är inkluderade i föreningens ekonomiska planering med fem års tidshorisont.

Styrelsens ambition är att under styrelseåret 2019-2020 ta fram en långsiktig underhållsplan för att kunna bedöma fastighetens långsiktiga underhållskostnader och finansieringsbehov med tillhörande amorteringsplan i enlighet med stämmans beslut 17-06-07 sk. Bilaga 6.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av DEAB till april, och därefter av styrelsen.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Prabex AB.

Föreningens e-post är brf.torsgatan59@gmail.com

Föreningen har under året extraamorterat lån med 500 000 kr.

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 11 000 000 kr (föreg år 11 500 000 kr).

Uttagna och ställda panter 13 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 21 st lägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30	29
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	29	30

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 106 603	1 077 300	1 045 128	1 041 294
Resultat efter finansiella poster	255 144	307 696	144 618	85 712
Balansomslutning	42 438 220	42 719 785	42 901 656	43 359 315
Kassa och bank	320 116	467 602	527 413	929 377
Soliditet	73%	72%	71%	70%
Belåningsgrad	20%	20%	21%	26%
Fastighetslån kr/m ² (BR)	7 714	8 065	8 415	8 766
Skuldkvot	9,9	10,7	11,5	12,0
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	519	519	519	519
Uppvärmning kr/m ² (tot)	120	119	119	118
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	262	283	178	172

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 237 500	276 206	84 090	307 696	30 905 492
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		391 786	- 391 786		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			307 696	- 307 696	
Årets resultat				255 144	255 144
Belopp vid årets utgång	30 237 500	667 992	0	255 144	31 160 636

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dhs" and "OMP".

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	255 144
Summa	255 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	134 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 19 898
Balanseras i ny räkning	140 442
Summa	255 144

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2019.

ET
M
MMP
M

M

Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 106 603	1 077 300
Övriga rörelseintäkter		<u>5 634</u>	<u>1 120</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 112 237	1 078 420
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 616 353	- 562 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 134 621</u>	<u>- 134 621</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 750 974	- 696 893
<i>Rörelseresultat</i>		361 263	381 527
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 106 119</u>	<u>- 73 831</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 106 119	- 73 831
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		255 144	307 696
<i>Årets resultat</i>		255 144	307 696

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RAMP", "AS", and "su".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	42 039 038	42 172 130
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>12 231</u>	<u>13 760</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 051 269	42 185 890
Summa anläggningstillgångar		42 051 269	42 185 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 914	13 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>52 921</u>	<u>52 375</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		66 835	66 293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>320 116</u>	<u>467 602</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		320 116	467 602
Summa omsättningstillgångar		386 951	533 895
SUMMA TILLGÅNGAR		42 438 220	42 719 785

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FB", "AMP", "CHS", and "M".

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 237 500	30 237 500
Fond för yttre underhåll		<u>667 992</u>	<u>276 206</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		30 905 492	30 513 706
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	84 090
Årets resultat		<u>255 144</u>	<u>307 696</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		255 144	391 786
SUMMA EGET KAPITAL		31 160 636	30 905 492
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 994 000	11 500 000
Övriga skulder	8	<u>80 175</u>	<u>80 175</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 074 175	11 580 175
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 000	0
Leverantörsskulder		25 453	40 573
Skatteskulder	9	799	4 289
Övriga skulder		30 769	20 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>140 388</u>	<u>168 647</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		203 409	234 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 438 220	42 719 785

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll göras enligt underhållsplan. I väntan på att en långsiktig underhållsplan tas fram i linje med kommande Riksdagsbeslut för hur lång tid den ska täcka, föreslås en reservering motsvarande årets avskrivningar på 134 600 kr (94 kr per kvadratmeter bostadsyta).

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med ev. restvärden. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. För byggnaden är avskrivningsprocenten 0,5 % per år. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra, större och för fastigheten värdehöjande, åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2016	Elservisändring	25 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	740 044	740 044
Hysesintäkter lokaler	366 559	337 256
Summa	1 106 603	1 077 300

Not 2 Övriga externa kostnader	2018	2017
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	33 566	49 360
Hisstillsyn	6 373	6 341
Snöröjning	4 667	4 667
Gårdskostnader	54 481	60 148
Elavgifter	16 797	17 349
Fjärrvärme	187 947	185 799
Vatten	24 925	23 774
Städning, klottersanering	26 239	30 301
Renhållning hushållssopor	19 192	17 832
Reparationer fastigheten	71 000	10 363
Övriga fastighetskostnader	14 609	5 389
Fastighetsskatt	46 558	46 327
Fastighetsförsäkring	21 171	18 616
Kabel-TV	<u>3 233</u>	<u>3 170</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	530 758	479 436

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	38 004	38 679
Revision	15 574	16 525
Övriga förvaltningskostnader	7 566	23 881
Bankavgifter	<u>4 553</u>	<u>3 751</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	65 697	82 836

<i>Summa driftskostnader</i>	596 455	562 272
------------------------------	---------	---------

Underhållskostnader

OVK	<u>19 898</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	19 898	0

Summa	616 353	562 272
--------------	----------------	----------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "F&A", "AMP", and "MS".

Not 3 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 217 636	43 217 636
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	43 217 636	43 217 636
Ingående avskrivningar	- 1 045 506	- 912 414
Årets avskrivningar	<u>- 133 092</u>	<u>- 133 092</u>
Utgående avskrivningar	- 1 178 598	- 1 045 506
Redovisat värde	42 039 038	42 172 130

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	30 145 000	30 145 000
Mark	<u>26 108 000</u>	<u>26 108 000</u>
Summa	56 253 000	56 253 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 289	0
Inköp	<u>0</u>	<u>15 289</u>
Utgående anskaffningsvärden	15 289	15 289
Ingående avskrivningar	- 1 529	0
Årets avskrivningar	<u>- 1 529</u>	<u>- 1 529</u>
Utgående avskrivningar	- 3 058	- 1 529
Redovisat värde	12 231	13 760

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
DEAB fastighetsskötsel jan	0	3 685
Prabex städning jan	0	1 965
Hissen tillsyn per juni	2 530	2 530
Com hem, kabel-TV per mars	826	808
Upplupen utgående moms hyror kv 1	25 295	22 216
Länsförsäkringar, försäkring per dec	24 270	21 171
Summa	52 921	52 375

Not 6 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Nordea affärskonto	0	364 104
Handelsbanken affärskonto	157 955	0
Nordea sparkonto	0	103 498
Handelsbanken e-kapitalkonto	162 161	0
Summa	320 116	467 602

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek				0	4 500 000
Nordea Hypotek				0	4 500 000
Nordea Hypotek				0	2 500 000
Stadshypotek	0,75	2019-04-10 1 år	0	2 500 000	0
Stadshypotek	1,26	2023-03-30 5 år	0	4 500 000	0
Stadshypotek	1,19	2022-09-01 4 år	0	3 500 000	0
Stadshypotek	1,00	2019-03-21 90 d	6 000	500 000	0
Summa			6 000	11 000 000	11 500 000
varav långfristig del				10 994 000	11 500 000
varav kortfristig del				6 000	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	19,6%	20,0%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 714	8 065

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

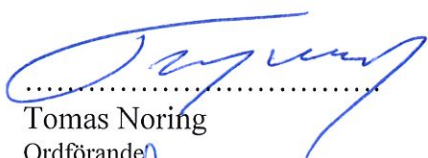
Not 8 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Hysesdeposit 6522 Palmér AB inbet 2014	24 675	24 675
Hysesdeposit 6523 Granitpoolen AB inbet 2012	30 000	30 000
Hysesdeposit 6524 Daed, inbet 2014	25 500	25 500
Summa	80 175	80 175

Not 9 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsskatt 2016	0	45 844
Beslutad fastighetsskatt 2017	46 327	46 327
Beräknad fastighetsskatt 2018	46 558	0
Inbetald preliminärskatt	- 92 086	- 87 882
Summa	799	4 289


**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	25 848	27 445
Upplupen kostnad elavgifter	3 107	3 052
Upplupen bankavgift	339	535
Beräknad upplupen räntekostnad	13 846	7 068
Förutbetalda avgifter och hyror	81 248	114 547
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
Summa	140 388	168 647

Stockholm den 18/2 2019.


.....

Tomas Norring
Ordförande


.....

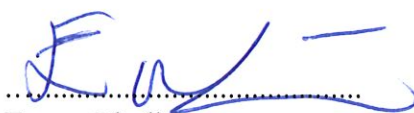
Marith Wiedersheim-Paul


.....

Marie-Louise von Sivers


.....

Anna Fredholm Säfström


.....

Emma Lindberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/3 2019.


.....

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torsgatan 59

Org.nr 769620-9381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsgatan 59 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsgatan 59 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 08 mars 2019



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2019	2018	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter							
Årsavgifter	740,0	740,0	740,0	740,0	740,0	740,0	740,0
Hysesintäkter lokaler	404,7	366,6	355,5	337,3	305,1	301,3	300,5
Övriga intäkter	0	5,6	0	1,1	0	0	0
S:a intäkter	1144,7	1112,2	1095,5	1078,4	1045,1	1041,3	1040,5
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-55,4	-88,0	-66,0	-109,5	-55,5	-62,1	-74,3
Hisstillsyn	-7,0	-6,4	-7,0	-6,3	-6,3	-6,3	-6,1
Snöröjning	-5,0	-4,7	-15,0	-4,7	-4,7	-4,7	-4,7
Elavgifter	-18,0	-16,8	-20,0	-17,3	-16,3	-18,2	-19,5
Fjärrvärme	-191,0	-187,9	-190,0	-185,8	-186,3	-184,2	-179,5
Vatten	-26,0	-24,9	-24,5	-23,8	-22,6	-20,2	-19,6
Städning, klottersanering	-28,0	-26,2	-28,0	-30,3	-23,7	-26,2	-23,6
Renhållning hushållssopor	-19,5	-19,2	-18,7	-17,8	-17,9	-16,9	-16,3
Renhållning grovsopor	-2,0	0	-2,0	0	-0,9	-1,0	-0,9
Löpande reparationer fastighet	-182,0	-71,0	-140,0	-10,4	-98,2	-33,1	-27,9
Övr fastighetskostnader	-8,0	-14,6	-8,0	-5,4	-6,5	-6,2	-8,3
Fastighetsskatt	-54,8	-46,6	-46,6	-46,3	-45,8	-41,7	-28,7
Fastighetsförsäkring	-24,3	-21,2	-21,2	-18,6	-18,5	-17,9	-17,0
Kabel-TV	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	-3,1	-3,1	-3,1
Förvaltning	-37,0	-38,0	-35,5	-38,7	-38,0	-38,5	-38,2
Revision	-16,0	-15,6	-16,0	-16,5	-15,3	-16,2	-17,0
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-7,6	-10,0	-23,9	-9,0	-0,7	0
Bankavgifter	-1,8	-4,5	-8,0	-3,8	-3,8	-3,1	-3,0
S:a driftskostnader	-689,0	-596,4	-659,7	-562,3	-572,4	-500,3	-487,7
Resultat efter driftskostnader	455,7	515,8	435,8	516,1	472,7	541,0	552,8
Underhållskostnader	0	-19,9	0	0	0	-53,3	0
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0,2	1,8	5,7
Räntekostnader	-125,4	-106,1	-126,7	-73,8	-195,2	-273,9	-406,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-125,4	-106,1	-126,7	-73,8	-195,0	-272,1	-400,3
Resultat efter fin. poster o skatt	330,3	389,8	309,1	442,3	277,7	215,6	152,5
Avskrivningar	-134,6	-134,6	-134,6	-134,6	-133,1	-129,9	-129,9
Årets resultat	195,7	255,2	174,5	307,7	144,6	85,7	22,6