



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Torpa

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torpa

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 reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 1993-06-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Fredrik Eklund	Ordförande
Björn Niklas Bohlin	Ledamot
Jörgen Emanuel Nenzén	Ledamot
Lars Patrik Wahlman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Beergrehn	Ordinarie Extern	Finnhammars
Peter Olofsson	Suppleant Extern	Finnhammars

Valberedning

Björn Leidner	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RÖKPIPAN 1	1990	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

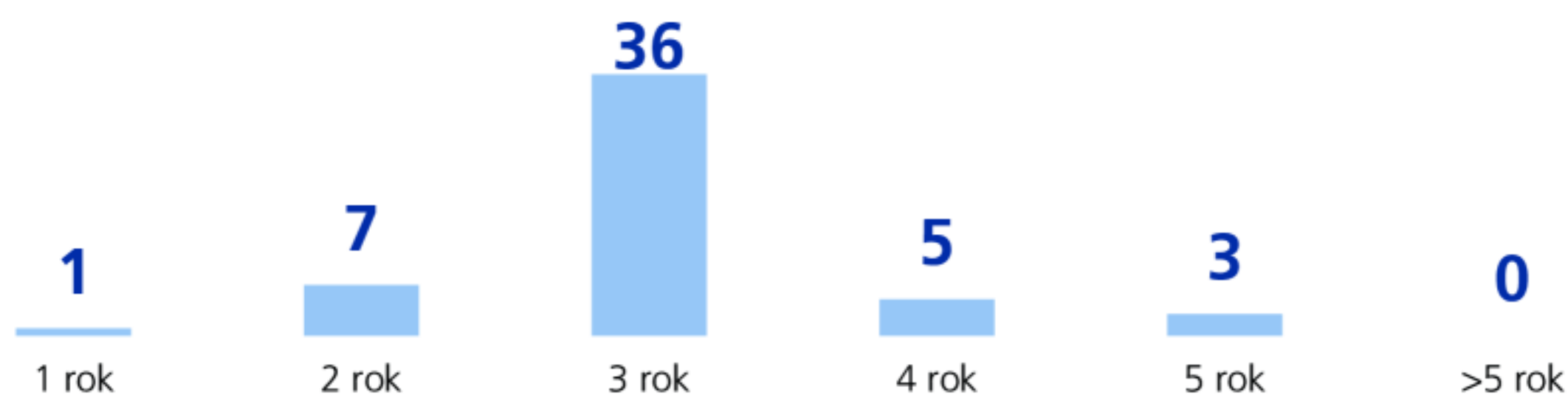
Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 037 m², varav 4 037 m² utgör lägenhetsyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	3 st
Övrigt	3 st tvättstugor
Gemensamhetslokaler	2st

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2018
Spolning av avlopp	2018
Parker	2015 - 2017
Hissar	2015 - 2016
Ventilation och värme system.	2014 - 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

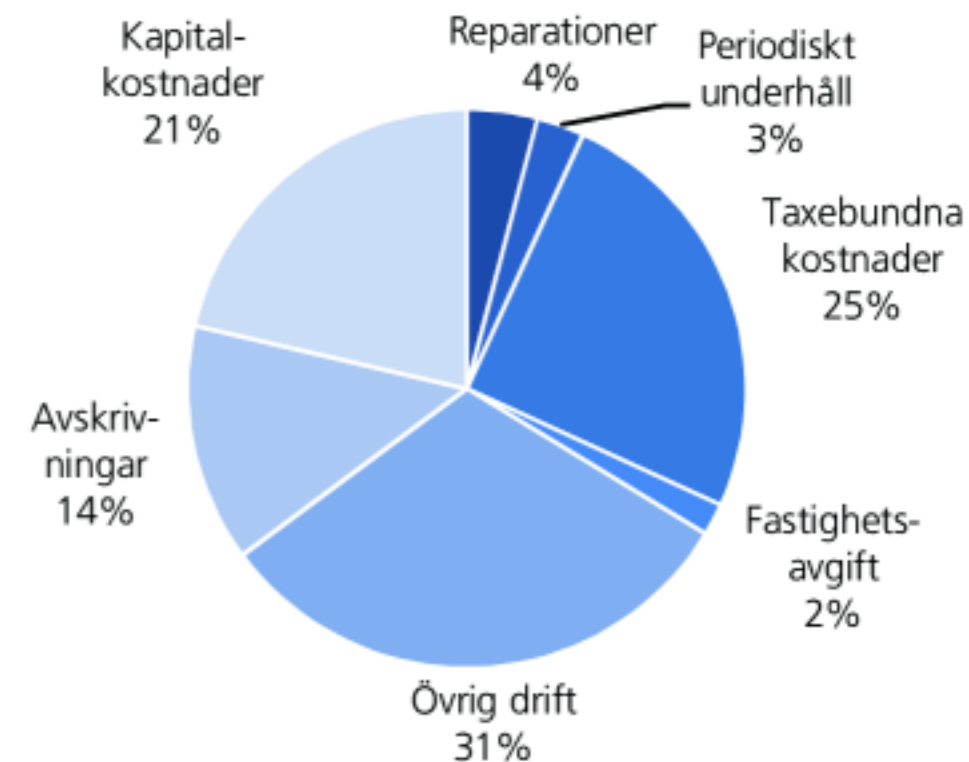
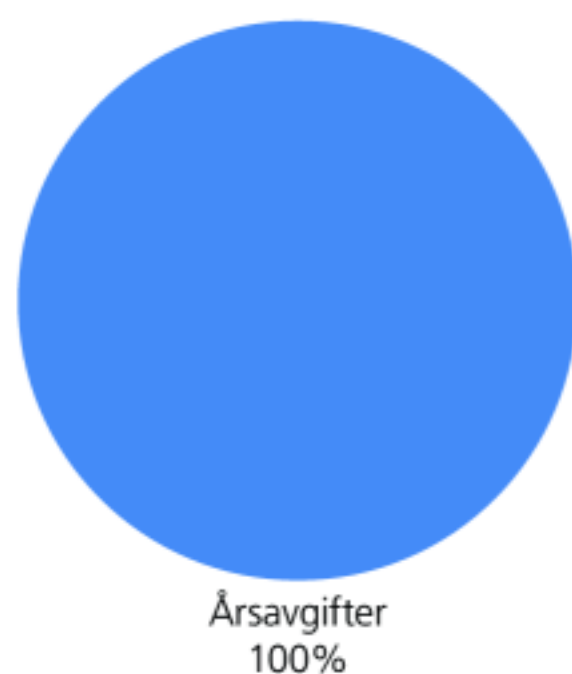
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god med bra likvida medel samt att vi kan amorterar av 700.000kr per år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 391 150	1 430 892
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 952 773	3 951 173
Finansiella intäkter	94	145
Minskning kortfristiga fordringar	90 045	0
Ökning av kortfristiga skulder	175 859	15 112
	4 218 771	3 966 430
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 413 437	2 450 441
Finansiella kostnader	784 908	801 807
Ökning av kortfristiga fordringar	0	53 928
Minskning av långfristiga skulder	699 996	699 996
	3 898 341	4 006 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 711 580	1 391 150
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	320 430	-39 742

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört OVK samt spolat våra avlopp i samtliga utrymmen och även filmat dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	977	977	977	977
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 434	8 607	8 781	8 954
Elkostnad/m ² totalyta	47	41	36	36
Värmekostnad/m ² totalyta	113	103	92	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	39	43	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	194	199	185	238
Soliditet (%)	18	18	17	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	251	196	-593	576
Nettoomsättning (tkr)	3 952	3 951	3 957	3 997

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 037 m² bostäder.

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	5 452 560	0	0	5 452 560
Upplåtelseavgifter	222 440	0	0	222 440
Kapitaltillskott	2 550 000	0	0	2 550 000
Fond för yttre underhåll	504 195	153 000	0	351 195
S:a bundet eget kapital	8 729 195	153 000	0	8 576 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 187 493	-153 000	195 967	-1 230 460
Årets resultat	251 420	251 420	-195 967	195 968
S:a ansamlad förlust	-936 073	98 420	0	-1 034 493
S:a eget kapital	7 793 122	251 420	0	7 541 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	251 420
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 034 493
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 000
summa balanserat resultat	-936 073

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	100 000
att i ny räkning överförs	-836 073

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	3 952 028	3 951 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	745	0
Summa rörelseintäkter		3 952 773	3 951 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 056 366	-2 126 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 193	-187 601
Personalkostnader	Not 6	-162 879	-136 595
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-503 102	-503 102
Summa rörelsekostnader		-2 916 539	-2 953 543
RÖRELSERESULTAT		1 036 234	997 630
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 908	-801 807
Summa finansiella poster		-784 814	-801 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		251 420	195 968
ÅRETS RESULTAT		251 420	195 968

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 642 136	41 145 238
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 642 136	41 145 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 900	3 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 900	3 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 646 036	41 149 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 652	64 772
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	847 796	519 421
Summa kortfristiga fordringar		855 448	584 193
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		913 213	916 257
Summa kassa och bank		913 213	916 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 768 661	1 500 449
SUMMA TILLGÅNGAR		42 414 697	42 649 587

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 675 000	5 675 000
Kapitaltillskott		2 550 000	2 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	504 195	351 195
Summa bundet eget kapital		8 729 195	8 576 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 187 493	-1 230 460
Årets resultat		251 420	195 968
Summa fritt eget kapital		-936 073	-1 034 493
SUMMA EGET KAPITAL		7 793 122	7 541 702
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 346 946	34 046 942
Summa långfristiga skulder		33 346 946	34 046 942
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	699 996	699 996
Leverantörsskulder		250 749	72 374
Skatteskulder		2 523	1 379
Övriga skulder		37 827	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	283 533	287 194
Summa kortfristiga skulder		1 274 629	1 060 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 414 697	42 649 587

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	90 år	90 år
Markinventarier	0 år	0 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 945 940	3 945 940
Parkering	6 152	5 297
Öresutjämning	-64	-64
	3 952 028	3 951 173

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	745	0
	745	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	40 690
	Snöröjning/sandning	63 250	101 356
	Städning entreprenad	48 450	47 700
	Städning enligt beställning	6 000	8 550
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 000	0
	Hissbesiktning	3 375	6 562
	Myndighetstillsyn	0	6 338
	Gemensamma utrymmen	6 493	4 669
	Garage	0	199
	Gård	2 160	3 496
	Serviceavtal	485 325	6 375
	Förbrukningsmateriel	19 302	13 412
	Fordon	13 704	9 429
		678 059	248 776
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	47 683	0
	Gemensamma utrymmen	7 265	0
	Tvättstuga	28 945	24 963
	Lås	7 500	1 596
	Installationer	0	20 095
	VVS	9 032	3 380
	Elinstallationer	16 950	20 096
	Hiss	19 942	3 226
	Mark/gård/utemiljö	12 500	0
	Garage/parkering	0	20 371
		149 817	93 727
	Periodiskt underhåll		
	VVS	100 000	0
	Ventilation	0	478 710
	Mark/gård/utemiljö	0	254 896
		100 000	733 606
	Taxebundna kostnader		
	El	189 143	166 320
	Värme	457 334	414 438
	Vatten	144 761	157 097
	Sophämtning/renhållning	87 497	92 715
	Grovsopor	38 811	13 449
		917 546	844 019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 768	87 255
	Kabel-TV	45 006	44 271
	Bredband	6 646	6 212
		141 420	137 738
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 524	68 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 056 366	2 126 246

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 757	3 063
	Medlemsinformation	715	0
	Tele- och datakommunikation	5 122	5 019
	Juridiska åtgärder	5 852	17 876
	Inkassering avgift/hyra	3 825	15 925
	Övriga förluster	32 925	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Föreningskostnader	1 493	0
	Styrelseomkostnader	0	834
	Fritids- och trivselkostnader	12 890	4 025
	Förvaltningsarvode	82 689	74 378
	Administration	3 356	3 408
	Korttidsinventarier	10 534	37 443
	Konsultarvode	6 294	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
		194 193	187 601

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 000	66 000
	Löner	60 000	40 000
	Sociala kostnader	36 879	30 595
		162 879	136 595

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	503 102	503 102
		503 102	503 102

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 298 822	49 298 822
	Utgående anskaffningsvärde	49 298 822	49 298 822
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 153 584	-7 650 482
	Årets avskrivningar enligt plan	-503 102	-503 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 656 686	-8 153 584
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 642 136	41 145 238
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 185 035	3 185 035
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
		51 000 000	51 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	51 000 000
		51 000 000	51 000 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 813	72 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 813	72 813
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 813	-72 813
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 813	-72 813
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 900	3 900
		3 900	3 900
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	32 925
	Skattekonto	49 429	11 602
	Klientmedel hos SBC	792 534	474 894
	Inkasso	5 833	0
		847 796	519 421

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	351 195	1 163 820
	Reservering enligt stadgar	153 000	153 000
	Omföring reservfond enl nya regler	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-965 625
	Vid årets slut	504 195	351 195

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,280 %	34 046 942	34 746 938	2023-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		34 046 942	34 746 938	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-699 996	-699 996	
			33 346 946	34 046 942	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 246 958kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 931 000	44 931 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Avgifter och hyror	283 533	287 194
		283 533	287 194

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 kommer vi att byta ut våra grindar mellan huskroppar till sådana som måste låsas upp vid in/ut passering.

Vi kommer även att se över våra ekonomi byggnader som visat sig vara slitna iform av rötna plank och dåliga i måleri synpunkt.

Styrelsens underskrifter

SOLLENTUNA den 26 / 2 2019

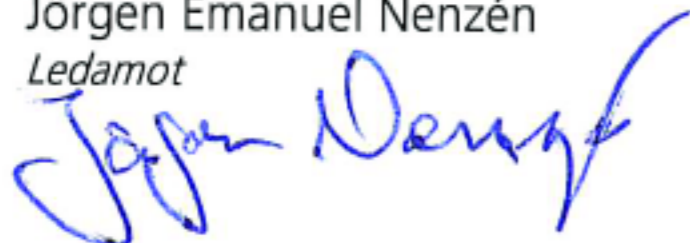


Hans Fredrik Eklund
Ordförande



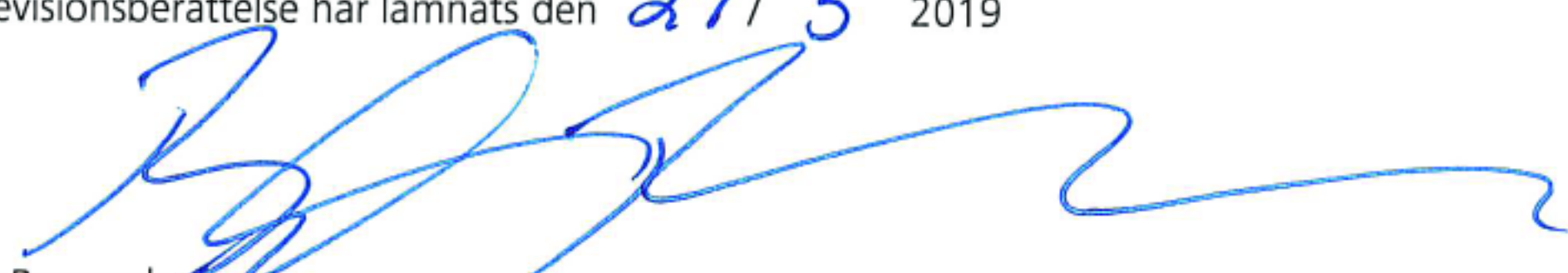
Björn Niklas Bohlin
Ledamot

Jörgen Emanuel Nenzén
Ledamot



Lars Patrik Wahlman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019



Bengt Beergrehr
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Torpa**

Org.nr. 716420-4633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpa för år 2018-01-01— 2018-12-31.

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 31 december 2018 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 revisionssed 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 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 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. Risken 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 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Torpa för år 2018-01-01— 2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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, 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2019-03-29

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor