



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Torkladan

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Torkladan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2000-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2008-05-14 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Oscar Fredrik Vilhelm Dhejne	Ordförande
Lars Fredrik Angner	Kassör
Anna Evelina Mi-Ran Kroon Sandberg	Ledamot

Karin Johanna Bryngelsson	Suppleant	Flyttar 2018-04-16
---------------------------	-----------	--------------------

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Johanna Bryngelsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

##### Valberedning

Per Jonsson  
Frida Sjögren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-28.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-02. Extra stämma med anledning av ändring stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Torkladan	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

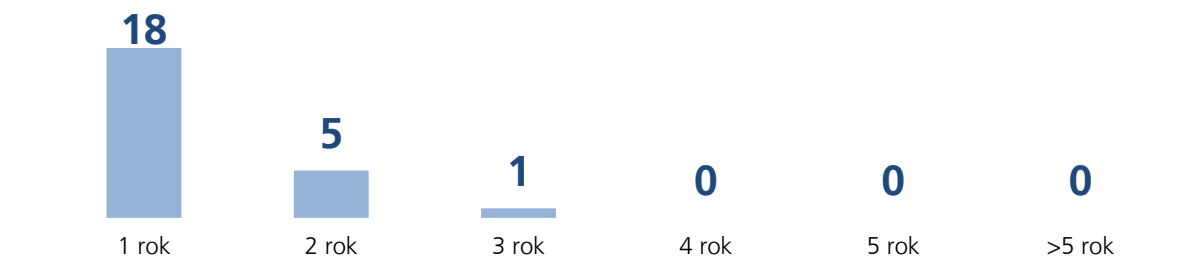
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 381 m<sup>2</sup>, varav 1 130 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 251 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsplining	2017	Spolning av samtliga avloppsstammar
Entréportar	2016	2 nya
Radonmätning	2015	Utan anmärkning
Installation av elementtermostater	2014	Alla element har försetts med termostater
Balkongbyggnation	2014	Element har flyttats eller bytts ut.
Trädfällning	2014	Tagit ner den stora Lönnen på framsidan
Service av bergvärmepump	2014	
Åtgärdat fuktskadad vägg i lokal	2014	
OVK	2013 - 2014	Installation av fönsterventiler, rensning av luftkanaler mm.
Nytt kök i lokal. LukoELitmontage	2013 - 2014	
Asfalterat gångväg på framsidan av huset	2012	
Fasadrenovering	2012	Även renoverat fönster och delar av taket.
Totalrenovering av tvättstuga	2009	
Tak- och skorstensrenovering	2009	
Ventilationssystem	2006	
Bergvärme	2005	
Säkerhetsdörrar till lägenheterna installerade	2005	
Fönstermålning	2004	
Rörstambyte	1992	Osäkert om alla stammar är bytta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Optimering och stensättning vid sopstation	2018	Beroende av arbetsbörda för styrelsen
Renovering av trappuppgångar	2018	Uppfräschning av ytskikt, målning och byte av armaturer
Förbättra avrinning för regnvatten utanför lokal på långsidan	2018	Offert skall tas in och finns i budget

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

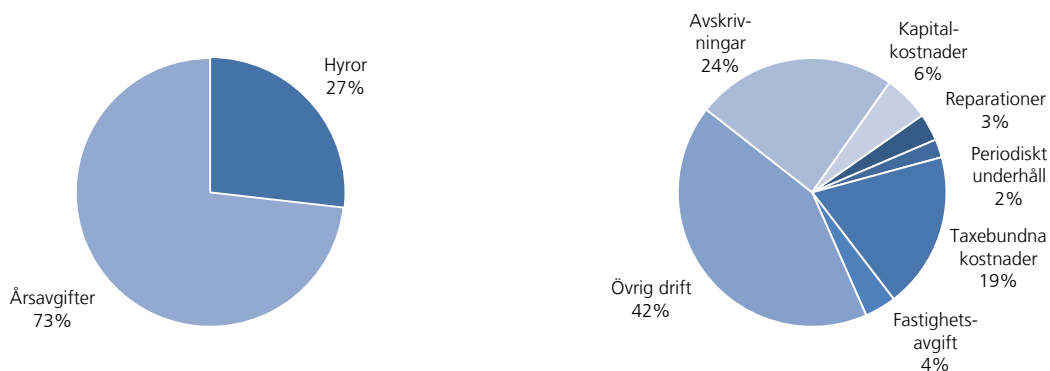
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och slutlikviden för försäljningen av den lägenhet som tidigare hyrts ut användes delvis för att amortera på föreningens lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>558 526</b>	<b>766 732</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 115 520	1 122 833
Finansiella intäkter	61	38
Medlemsinsatser	2 720 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 547
	<b>3 835 581</b>	<b>1 124 418</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	793 896	751 431
Finansiella kostnader	62 239	96 540
Ökning av kortfristiga fordringar	10 508	149
Minskning av långfristiga skulder	2 280 990	484 504
Minskning av kortfristiga skulder	34 494	0
	<b>3 182 127</b>	<b>1 332 624</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 211 979</b>	<b>558 526</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>653 454</b>	<b>-208 207</b>

\*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 1 315 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

Föreningen har under året sålt en lägenhet som tidigare upplåtits som hyresrätt och den är numera ombildad till bostadsrätt. Ny hyresgäst i en av de kommersiella lokalerna. Förråd på vind som tidigare hyrts ut är numera inte uthyrt.

Under hösten 2017 genomförde föreningen en stamspolning av samtliga avloppsstammar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st  
Tillkommande medlemmar: 5 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	752	726	726	726
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	889	1 012	1 007	990
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 021	4 124	4 570	4 812
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	115	99	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	15	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	70	98	124
Soliditet (%)	87	73	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	0	109	-49
Nettoomsättning (tkr)	1 115	1 123	1 121	1 115

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 130 m<sup>2</sup> bostäder och 251 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 901 861	424 864	0	10 476 997
Upplåtelseavgifter	2 295 136	2 295 136	0	0
Kapitaltillskott	1 960 276	0	0	1 960 276
Fond för yttre underhåll	423 155	61 584	-144 084	505 655
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 580 428</b>	<b>2 781 584</b>	<b>-144 084</b>	<b>12 942 928</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-253 285	-61 584	143 837	-335 539
Årets resultat	-13 915	-13 915	247	-247
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-267 200</b>	<b>-75 499</b>	<b>144 084</b>	<b>-335 785</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 313 227</b>	<b>2 706 085</b>	<b>0</b>	<b>12 607 142</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 915
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-191 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-61 584</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-267 200</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

24 375

**-242 825**

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 115 056	1 122 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	464	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 115 520</b>	<b>1 122 833</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-464 820	-527 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 287	-103 280
Personalkostnader	Not 6	-125 789	-121 082
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-273 360	-275 146
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 067 257</b>	<b>-1 026 578</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>48 263</b>	<b>96 255</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 239	-96 540
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 178</b>	<b>-96 502</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-13 915</b>	<b>-247</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-13 915</b>	<b>-247</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8	16 453 986
Maskiner och inventarier	Not 9	16 721 404
	23 768	29 710
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>16 477 754</b>	<b>16 751 114</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>16 477 754</b>	<b>16 751 114</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 383	800
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 215 203
	559 825	559 825
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 224 586</b>	<b>560 625</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 224 586</b>	<b>560 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 702 340</b>	<b>17 311 739</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 196 997	10 476 997
Kapitaltillskott		1 960 276	1 960 276
Fond för yttre underhåll	Not 11	423 155	505 655
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 580 428</b>	<b>12 942 928</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-253 285	-335 539
Årets resultat		-13 915	-247
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-267 200</b>	<b>-335 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 313 227</b>	<b>12 607 142</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 184 130	4 467 068
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 184 130</b>	<b>4 467 068</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 000	7 052
Leverantörsskulder		47 464	36 020
Skatteskulder		798	854
Övriga skulder		3 229	31 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	144 492	162 182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>204 983</b>	<b>237 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 702 340</b>	<b>17 311 739</b>

## 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 årsboks slutet. 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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Värmeanläggning	67 år	67 år
Ventilation	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år
Inventarier	20 år	20 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Fasad	35 år	35 år
Balkonger	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	816 239	787 750
Hyror bostäder	7 192	49 788
Hyror lokaler	256 057	249 728
Hyror garage	27 800	27 800
Hyror förråd	7 800	7 800
Öresutjämning	-32	-33
	<b>1 115 056</b>	<b>1 122 833</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	464	0
	<b>464</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	14 950	14 634
	Städning enligt beställning	2 250	2 563
	Myndighetstillsyn	7 215	0
	Gemensamma utrymmen	214	0
	Gård	1 078	713
	Serviceavtal	5 234	5 103
	Förbrukningsmateriel	1 299	4 043
	Brandskydd	0	179
		<b>32 240</b>	<b>27 234</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	2 254
	Tvättstuga	4 594	0
	Lås	0	316
	VVS	13 625	0
	Värmeanläggning/undercentral	19 000	0
		<b>37 219</b>	<b>2 570</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	124 973
	Vind	0	19 111
	VVS	24 375	0
		<b>24 375</b>	<b>144 084</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	174 457	158 706
	Vatten	24 627	23 422
	Sophämtning/renhållning	13 415	15 047
		<b>212 499</b>	<b>197 175</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 543	25 279
	Tomträttsavgäld	82 000	82 000
	Kabel-TV	7 105	7 015
		<b>115 648</b>	<b>114 294</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 840</b>	<b>41 712</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>464 820</b>	<b>527 069</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	900	600
	Juridiska åtgärder	46 876	0
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
	Föreningskostnader	6 025	0
	Styrelseomkostnader	2 794	2 495
	Fritids- och trivselkostnader	165	0
	Förvaltningsarvode	77 470	75 402
	Administration	2 449	5 813
	Korttidsinventarier	6 000	0
	Konsultarvode	41 639	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 620
		<b>203 287</b>	<b>103 280</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	31 300	30 000
	Löner	63 000	60 000
	Sociala kostnader	31 489	31 082
		<b>125 789</b>	<b>121 082</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	102 002	102 002
	Förbättringar	165 416	167 202
	Inventarier	5 942	5 942
		<b>273 360</b>	<b>275 146</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 437 446	18 437 446
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 437 446</b>	<b>18 437 446</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 716 042	-1 446 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 418	-269 204
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 983 460</b>	<b>-1 716 042</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 453 986</b>	<b>16 721 404</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 928 000	10 928 000
	Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 600 000
		<b>20 528 000</b>	<b>20 528 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	19 400 000	19 400 000
	Lokaler	1 128 000	1 128 000
		<b>20 528 000</b>	<b>20 528 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	118 839	118 839		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>118 839</b>	<b>118 839</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	-89 129	-83 187		
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 942	-5 942		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-95 071</b>	<b>-89 129</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>23 768</b>	<b>29 710</b>		
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Skattekonto	3 224	1 299		
	Klientmedel hos SBC	1 211 979	321 145		
	Placeringskonto hos SBC	0	237 381		
		<b>1 215 203</b>	<b>559 825</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Vid årets början	505 655	444 071		
	Reservering enligt stadgar	61 584	61 584		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-144 084	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>423 155</b>	<b>505 655</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 300 000	2017-06-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	400 000	2017-03-07
	Handelsbanken	0,000 %	0	580 990	2017-03-01
	Handelsbanken	1,360 %	1 500 000	1 500 000	2018-10-30
	Handelsbanken	3,340 %	693 130	693 130	2018-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 193 130</b>	<b>4 474 120</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 000	-7 052	
			<b>2 184 130</b>	<b>4 467 068</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 148 130 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 700 000	8 700 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	31 300	30 000
	Sociala avgifter	9 835	9 426
	Ränta	3 508	7 310
	Avgifter och hyror	99 849	115 446
		<b>144 492</b>	<b>162 182</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att under 2018 genomföra renoveringsarbeten i trappuppgångarna vilket omfattar målning och byte av armaturer. Planerat under 2018 är även att optimera och stensätta vid sopstationen och cykelstället.

---

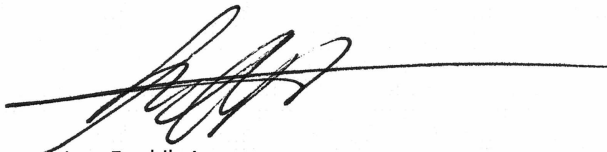
## Styrelsens underskrifter

---

ENSKEDE GÅRD den 26 / 3 2018



Oscar Fredrik Vilhelm Dhejne  
Ordförande

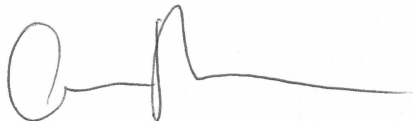


Lars Fredrik Angner  
Kassör



Anna Evelina Mi-Ran Kroon Sandberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2018



Carina Toresson



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Torkladan, org.nr 769606-3226.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Torkladan för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2017 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 god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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 BRF  
Torkladan för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget 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 revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna 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 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.

## **Revisorans 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

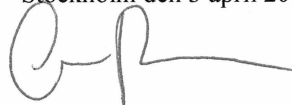
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 3 april 2018



Carina Toresson