

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tor 41

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2031.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lucas Dag	Ordförande
Fanny Algstedt	Kassör
Malin Roubert	Ledamot
Erik Thorell	Ledamot
Per Thunberg	Ledamot

Hajer Kamal Alm	Suppleant
Sandra Lundgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lucas Dag, Malin Roubert, Erik Thorell och Sandra Lundgren.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hamberg

Auktoriserad revisor

Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Kai Jokitulppo
Olof Molinder

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gjutaren Mindre 10	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

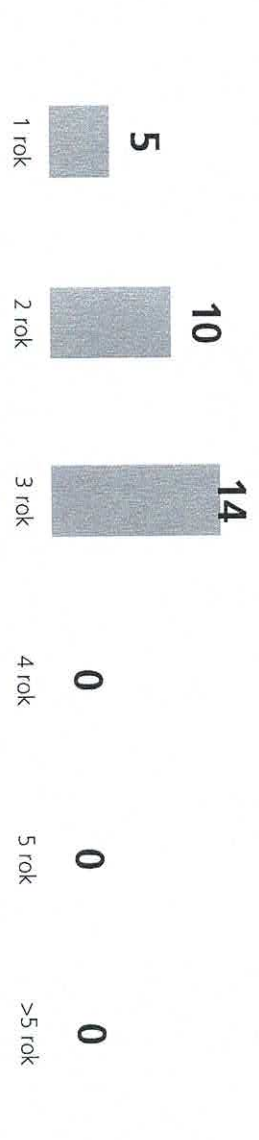
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 228 m², varav 1 728 m² utgör lägenhetsyta och 500 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen uppläter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teater	500 m ²	2021-09

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga	Kommentar
Cykelrum i källare	2 tvättmaskiner + 1 torktumlare + 1 torkskåp
Soprum	
Innergård	
Källare	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad Gatuisda	2020	Åtgärd av fasad upp till 1a våning. Målning & Puts

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

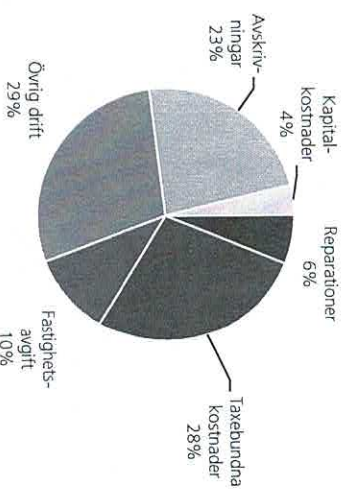
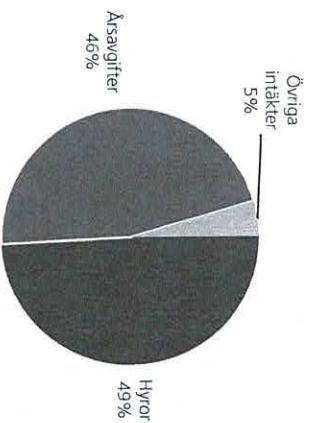
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Akerlund Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning t.o.m Okt-19	Fastum

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 620 931	398 771
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 601 585	1 572 598
Finansiella intäkter	-555	300
Minskning kortfristiga fordringar	110 436	0
Medlemsinsatser	0	3 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	492 153
	1 711 466	5 565 051
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 003 477	2 094 562
Finansiella kostnader	50 251	54 662
Ökning av kortfristiga fordringar	0	100 168
Minskning av långfristiga skulder	793 500	93 500
Minskning av kortfristiga skulder	425 849	0
	2 273 077	2 342 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 059 319	3 620 931
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-561 611	3 222 160

*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 1 377 kr per bostadsenhet, 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

- Bytt ekonomisk förvaltare till SBC under Oktober 2019
- Amorterat av lån på ca 700 TKR
- Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts ex service på tvättutrustning etc
- Spolning av samtliga stammar April 2019
- Inga större underhållsarbeten har utförts

Medlemsinformation

Medlemslagenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 4 st
Bewiljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	438	431	-	-
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 469	1 407	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 450	2 920	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	15	19	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	105	129	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	29	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	25	-	-
Soliditet (%)	91	89	89	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	231	-893	-2 483	235
Nettoomsättning (tkr)	1 592	1 569	1 373	1 540

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 728 m² bostäder och 500 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 260 700	0	0	46 260 700
Uppplåtelseavgifter	4 267 032	0	0	4 267 032
Fond för yttre underhåll	547 944	226 152	160 896	160 896
S:a bundet eget kapital	51 075 676	226 152	160 896	50 688 628
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 283 500	-226 152	-1 053 397	-2 003 951
Årets resultat	231 128	231 128	892 501	-892 501
S:a ansamlad förlust	-3 052 372	4 976	-160 896	-2 896 452
S:a eget kapital	48 023 304	231 128	0	47 792 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat 231 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll -3 057 348
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar -226 152
summa balanserat resultat -3 052 372

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs -3 052 372

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

Resultaträkning

	2019	2018
1 JANUARI - 31 DECEMBER		
RÖRELSEINTÄKTER		
Nettoomsättning	1 591 804	1 568 645
Övriga rörelseintäkter	9 781	3 953
Summa rörelseintäkter	1 601 585	1 572 598
RÖRELSEKOSTNADER		
Driftkostnader	-865 589	-1 789 469
Övriga externa kostnader	-67 767	-233 777
Personalkostnader	-70 121	-71 316
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-316 174	-316 175
Summa rörelsekostnader	-1 319 651	-2 410 737
RÖRELSERESULTAT	281 934	-838 139
FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-555	300
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50 251	-54 662
Summa finansiella poster	-50 806	-54 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	231 128	-892 501
ÅRETS RESULTAT	231 128	-892 501

Balansräkning

	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	49 704 960	50 021 134
Not 8		
Summa materiella anläggningstillgångar	49 704 960	50 021 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 704 960	50 021 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	293	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	254 543	114 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 971	32 773
Not 9		
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	280 807	146 803
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 814 879	3 620 931
Summa kassa och bank	2 814 879	3 620 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 095 686	3 767 733
SUMMA TILLGÅNGAR	52 800 646	53 788 867

Balansräkning

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	50 527 732	50 527 732
Medlemsinsatser	547 944	160 896
Fond för yttre underhåll	Not 11	
Summa bundet eget kapital	51 075 676	50 688 628
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 283 500	-2 003 951
Årets resultat	231 128	-892 501
Summa fritt eget kapital	-3 052 372	-2 896 452
SUMMA EGET KAPITAL	48 023 304	47 792 176
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 047 500
Summa långfristiga skulder	4 047 500	4 934 500
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	93 500
Leverantörsskulder	76 534	18 647
Skatteskulder	262 866	233 548
Övriga skulder	187 692	235 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	574 526
Summa kortfristiga skulder	729 842	1 062 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 800 646	53 788 867

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 anspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Markanläggning	50 år	50 år

Not 2

NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	740 791	728 986
Hyror bostäder	46 272	53 986
Hyror lokaler momspliktiga	743 960	702 986
Vattenintäkter moms	59 116	60 436
Överlåtelse	0	5 690
Pantsättning	0	448
Avgift andrahandsuthyrning	1 667	16 094
Öresutjämning	-2	20
	1 591 804	1 568 645

Not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	300	0
Övriga intäkter	9 481	3 953
	9 781	3 953

	DRIFTKOSTNADER	
Not 4	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	31 947	36 054
Fastighetskötsel beställning	14 206	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	18 632	70 869
Fastighetskötsel gård beställning	0	7 451
Snöröjning/sandning	4 827	5 031
Städning entreprenad	36 316	25 107
Städning enligt beställning	7 218	0
Mattvätt/Hymattor	4 859	4 678
OVK Obl. Ventilationskontroll	2 725	0
Hissbesiktning	3 750	0
Gemensamma utrymmen	866	0
Serviceavtal	53 292	5 088
Förbrukningsmateriel	1 321	15 059
Teleport/hissanläggning	3 343	7 396
Brandskydd	27 866	15 157
	211 167	191 889
Reparationer		
Fastighet förbättringar	15 575	76 843
Tvättstuga	5 818	3 689
Ventilation	9 198	0
Hiss	54 925	21 523
	85 516	102 055
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	808 843
Mark/gård/utemiljö	0	116 875
	0	925 718
Taxebundna kostnader		
El	32 526	41 595
Värme	234 215	287 226
Vatten	44 921	63 661
Sophämtning/renhållning	66 228	15 743
	377 891	408 225
Övriga driftkostnader		
Försäkring	39 555	37 350
Kabel-TV	5 688	7 140
	45 243	44 490
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	145 773	117 093
TOTALT DRIFTKOSTNADER	865 589	1 789 469

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Tele- och datakommunikation	487	463
Revisionsarvode extern revisor	1 024	25 160
Föreningskostnader	0	34 935
Styrelseomkostnader	2 600	0
Fritids- och trivselkostnader	2 737	0
Förvaltningsarvode	35 092	35 015
Förvaltningsarvoden övriga	180	6 237
Administration	6 596	6 131
Korttidsinventarier	0	30 868
Konsultarvode	9 441	94 969
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 610	0
	67 767	233 777

Not 6 PERSONALKOSTNADER

2019 2018

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått
Styrelse och Internrevisor 41 751 58 164
Sociala kostnader 28 370 13 152
70 121 71 316

Not 7 AVSKRIVNINGAR

2019 2018

Byggnad 307 486 307 486
Markanläggning 8 688 0
Markinventarier 0 8 689
316 174 316 175

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		53 043 205	53 043 205
Nvanskaffningar		0	0
Utgående anskaffningsvärde		53 043 205	53 043 205
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-3 022 071	-2 705 896
Årets avskrivningar enligt plan		-316 174	-316 175
Utgående avskrivning enligt plan		-3 338 245	-3 022 072
Planenligt restvärde vid årets slut		49 704 960	50 021 134
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		21 860 257	21 860 257
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		20 984 000	18 042 000
Taxeringsvärde mark		54 400 000	35 590 000
		75 384 000	53 632 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		64 800 000	
Lokaler		10 584 000	
		75 384 000	
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR			
	2019-12-31	2018-12-31	
Skattekonto	330	113 350	
Momsavräkning	9 773	0	
Klientmedel hos SBC	244 440	0	
Fordringar	0	680	
	254 543	114 030	
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTAKTER			
	2019-12-31	2018-12-31	
Försäkring	25 971	28 012	
Bostadsrätterna	0	4 760	
	25 971	32 772	
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
	2019-12-31	2018-12-31	
Vid årets början	160 896	944 001	
Reservering enligt stadgar	226 152	160 896	
Reservering enligt stämmobeslut	160 896	-944 001	
lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
Vid årets slut	547 944	160 896	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,050 %	2 257 500	2 257 500	2021-01-28
SEB	1,050 %	1 883 500	1 977 000	2021-01-28
SEB	0,000 %	0	700 000	
Summa skulder till kreditinstitut		4 141 000	4 934 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-93 500	0	
		4 047 500	4 934 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 673 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	0	23 700
	Arvoden	47 300	0
	Sociala avgifter	14 761	0
	Ränta	1 122	301
	Avgifter och hyror	46 067	43 384
	Värme	0	41 378
	El	0	7 016
	Arvoden	0	52 050
	Sophämtning	0	5 979
	Soprum	0	400 718
		109 250	574 526

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fasadrenovering på gatusida för att fräsha upp efter byggnation av sopprum. (April 2020)
- Reparation av torkskåp - inprincip nytt torkskåp från Electrolux

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 6 2020


Lucas Dag
Ordförande


Fanny Algstedt
Kassör


Malin Roubert
Ledamot


Erik Thorell
Ledamot


Per Thunberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2020


Magnus Harberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tor 41

Org.nr 769605-8622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tor 41 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Tor 41 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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 förtligande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarfrihet, 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 handlar i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

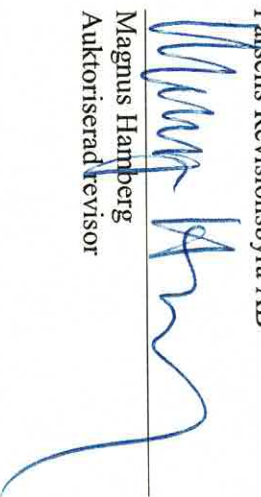
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ansvarfrihet. 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 5 juni 2020

Parsells Revisionsbyrå AB



Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor