



Årsredovisning 2019  
Brf Torvmossen 2  
Org. 769617-3835

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

**Kontaktinformation**  
Emågatan 39 bv, 128 46 BAGARMOSEN  
Torvmossen2@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Torvmossen 2 i Stockholms kommun förvärvades 2010-10-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Emågatan 39. Fastigheten byggdes 1954 och har värdeår 1954.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 137 200 kr. Avtalet gäller till och med 2023.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 489 kvm, varav 2 346 kvm utgör lägenhetsyta och 143 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 st förråd och 9 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garagen.

Lägenhetsfördelning  
3 st 1 rum och kök  
3 st 1 rum och kokvrå  
18 st 2 rum och kök  
11 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
El, utomhusbelysning, kopplingsur	2018
Byte av vvc-trimventiler till stadventiler	2017
Upprustning av wc/städ i källaren	2017
Reduktion av trädskronor som varit för nära fasaden	2017
Byte av dörrar hos hyresgäster	2017
Byte av relä på avfuktare i torkrum	2017
Påbörjat målning av dörrar	2017
Byte dörr cykelkällare	2016
Byte av dörr hyresrätt	2016
OVK samt reparation av ventilation	2016
Byte av strömbrytare och trappomkopplare	2016
Tilläggsisolering av tak	2014
Injustering av värmecentral	2013-15
Takreovering	2013
Fasadreovering inkl balkonger	2012
Fönsterbyte	2012
Byte av lås	2011
Stambyte, badrum och kök	2006

**Förvaltningsavtal** avseende vinterskötsel har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-09-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-07-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-11-28. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 47. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 4 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna-Maria Bagger	ledamot/ordf
Elisabeth Håkansson	ledamot/kassör
Daniel Bjugård	ledamot/sekr
Kertin Grebner	ledamot
William Bendt	ledamot
Carl Nurmilehto	ledamot
Miriam Centerwall	suppleant

Till **revisor** har PwC Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Roger Svensson, Anna Edlund och Alexandru Pelimon.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningens nya omarbetade stadgar registrerats hos Bolagsverket och en ny energideklaration har genomförts. Relining av avloppsstam i bottenplattan har skett och stammarna har spolats.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018 då resultatet föregående år var en vinst. Förändringen beror främst på att föreningen under 2019 haft ökade underhållskostnader gällande relining av avloppsrör.

Utöver underhållskostnader är föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under året minskat med 16 Kkr. Räntekostnaden är en annan stor kostnadspost och den har under år 2019 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta beror på tidigare nämnda underhållsarbete samt en extra amortering på 1 Mkr på ett av föreningens fastighetslån. I kassaflödeanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen avgiftsförändring är planerad för 2020.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr.
Relining av avloppsrör	
Stamspolning	
	Totalt 1 704

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 615 Kkr de närmsta åren, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Rivning av trappor, återställande av mark och fasad	2020	550
Uppdatera delar av fjärrvärme-centralen	2020	65

40

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 548 703	4 946 655	44 400	-2 767 548	108 717	27 880 927
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			44 400	-44 400		
Balanseras i ny räkning				108 717	-108 717	
Årets resultat					-1 644 162	-1 644 162
Belopp vid årets utgång	25 548 703	4 946 655	88 800	-2 703 231	-1 644 162	26 236 765

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 021	2 010	1 997	2 029	2 016
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 644	109	-393	26	-59
Soliditet, %	59,5	59,4	59,1	56,8	56,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	739	739	739	739	739
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 979	8 528	8 617	8 941	9 033
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 730	11 730	11 730	11 708	11 708
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,04	0,79	1,30	1,29	2,11
Fastighetens belåningsgrad, % **	41,9	44,3	44,2	44,2	44,2

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 703 231
Årets resultat	-1 644 162
	<hr/>
	-4 347 393
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	111 108
Ur yttre fond ianspråk tas	-199 908
I ny räkning överföres	-4 258 593
	<hr/>
	-4 347 393

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 020 533	2 010 275
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 020 533</b>	<b>2 010 275</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 797 542	-1 101 038
Övriga externa kostnader	4	-144 370	-118 560
Personalkostnader	5	-62 505	-33 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 573	-473 573
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 477 990</b>	<b>-1 726 185</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 457 457</b>	<b>284 090</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-186 705	-175 373
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 705</b>	<b>-175 373</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 644 162</b>	<b>108 717</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 644 162</b>	<b>108 717</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	41 503 146	41 974 279
Inventarier, verktyg och installationer	7	45 039	47 479
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 548 185</b>	<b>42 021 758</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 548 185</b>	<b>42 021 758</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 343	6 944
Övriga fordringar		2 634	2 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 947	90 432
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 924</b>	<b>99 742</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	405 588
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>405 588</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 478 432</b>	<b>4 375 301</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 580 356</b>	<b>4 880 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 128 541</b>	<b>46 902 389</b>

40

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	30 495 358	30 495 358
Yttre fond	88 800	44 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>30 584 158</b>	<b>30 539 758</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 703 231	-2 767 548
Årets resultat	-1 644 162	108 717
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 347 393</b>	<b>-2 658 831</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 236 765</b>	<b>27 880 927</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10</b>	
Skulder till kreditinstitut	17 183 750	18 378 750
Övriga långfristiga skulder	40 950	40 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 224 700</b>	<b>18 419 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	195 000	195 000
Leverantörsskulder	75 624	80 634
Aktuell skatteskuld	4 289	2 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 163	323 906
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>667 076</b>	<b>601 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>44 128 541</b>	<b>46 902 389</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 457 457	284 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	473 573	473 573
Erlagd ränta	<u>-186 705</u>	<u>-175 373</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 170 589</b>	<b>582 290</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	601	-911
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 784	-424
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-5 010	-3 315
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>70 324</u>	<u>-29 032</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 107 458</b>	<b>548 608</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	<u>-1 195 000</u>	<u>-195 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 195 000</b>	<b>-195 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 302 458</b>	<b>353 609</b>
Likvida medel vid årets början	<u>4 780 890</u>	<u>4 427 282</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 478 432</b>	<b>4 780 890</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 133 år

Fastighetsförbättringar 5 - 50 år

Installationer 25 år

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 608 720	1 608 603
	Hyresintäkter bostäder	195 950	190 807
	Hyresintäkter lokaler	137 392	133 815
	Hyresintäkter garage	67 980	67 980
	Övriga intäkter	10 491	9 070
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 020 533	2 010 275

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Tomträttsavgäld	137 200	137 200
	Städ	43 430	42 144
	El	75 648	74 584
	Fjärrvärme	475 362	490 605
	Vatten	65 298	65 708
	Sophämtning	56 142	47 180
	Reparation och underhåll	1 755 832	57 694
	Snöröjning/Yttre skötsel	39 008	44 625
	Försäkringspremie	46 548	43 745
	Fastighetskatt	64 063	60 143
	Bredband/Kabel TV	28 576	26 619
	Övriga driftkostnader	10 435	10 791
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 797 542</b>	<b>1 101 038</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Arvode ekonomisk förvaltning	59 385	71 799
	Inkasso/betalningförläggande	1 775	680
	Revisionsarvode	28 577	25 918
	IT-tjänster	0	1 409
	Serviceavgift till BRF-org.	5 098	5 036
	Konsultarvoden	31 443	6 314
	Bankkostnader	4 860	4 659
	Övriga administrativa kostnader	13 232	2 745
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>144 370</b>	<b>118 560</b>

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	46 500	25 700
	Sociala avgifter	16 005	7 314
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>62 505</b>	<b>33 014</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	45 464 896	45 464 896
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 464 896	45 464 896
	Ingående avskrivningar	-3 490 617	-3 019 484
	Årets avskrivningar	-471 133	-471 133
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 961 750	-3 490 617
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 503 146</b>	<b>41 974 279</b>
	Redovisat värde byggnader	33 009 750	33 275 701
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	8 493 396	8 698 578
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>41 503 146</b>	<b>41 974 279</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	37 036 000	29 600 000
	varav byggnader:	21 236 000	19 200 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 996	60 996
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 996	60 996
	Ingående avskrivningar	-13 517	-11 077
	Årets avskrivningar	-2 440	-2 440
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 957	-13 517
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 039</b>	<b>47 479</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	36 683	34 231
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	15 217	14 846
	Förutbetald tomträttsavgäld	34 300	34 300
	Övriga förutbetalda kostnader	6 747	7 055
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>92 947</b>	<b>90 432</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Kortfristig placering</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Placering i SEB placeringskonto	0	405 588
	<b>Summa kortfristig placering</b>	<b>0</b>	<b>405 588</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	780 000	780 000
	Amortering efter 5 år	16 403 750	17 598 750
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 183 750</b>	<b>18 378 750</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-02-28	1,08		5 000 000
SEB	2020-12-28	1,05		5 000 000
SEB	2021-02-28	1,11		4 000 000
SEB	2020-02-28	1,12	195 000	3 378 750
<b>Summa</b>			<b>195 000</b>	<b>17 378 750</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>195 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>17 183 750</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Upplupna räntor	3 040	2 692
	Förutbetalda hyror/avgifter	175 476	172 206
	Upplupen värmekostnad	58 416	65 622
	Upplupna elkostnader	8 736	14 535
	Övriga upplupna kostnader	146 495	68 851
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>392 163</b>	<b>323 906</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Stockholm 2020-05-11

  
Anna-Maria Bagger

  
Daniel Bjugård

  
Kerstin Grebner


  
Elisabeth Håkansson

  
William Bendt

  
Carl Nurmilehto

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>14</sup>/<sub>5</sub> - 2020.

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

  
Malin Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torvmossen 2, org.nr 769617-3835

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torvmossen 2 för år.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

47

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torvmossen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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





Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 14 maj 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mali Åkesson  
Auktoriserad revisor

