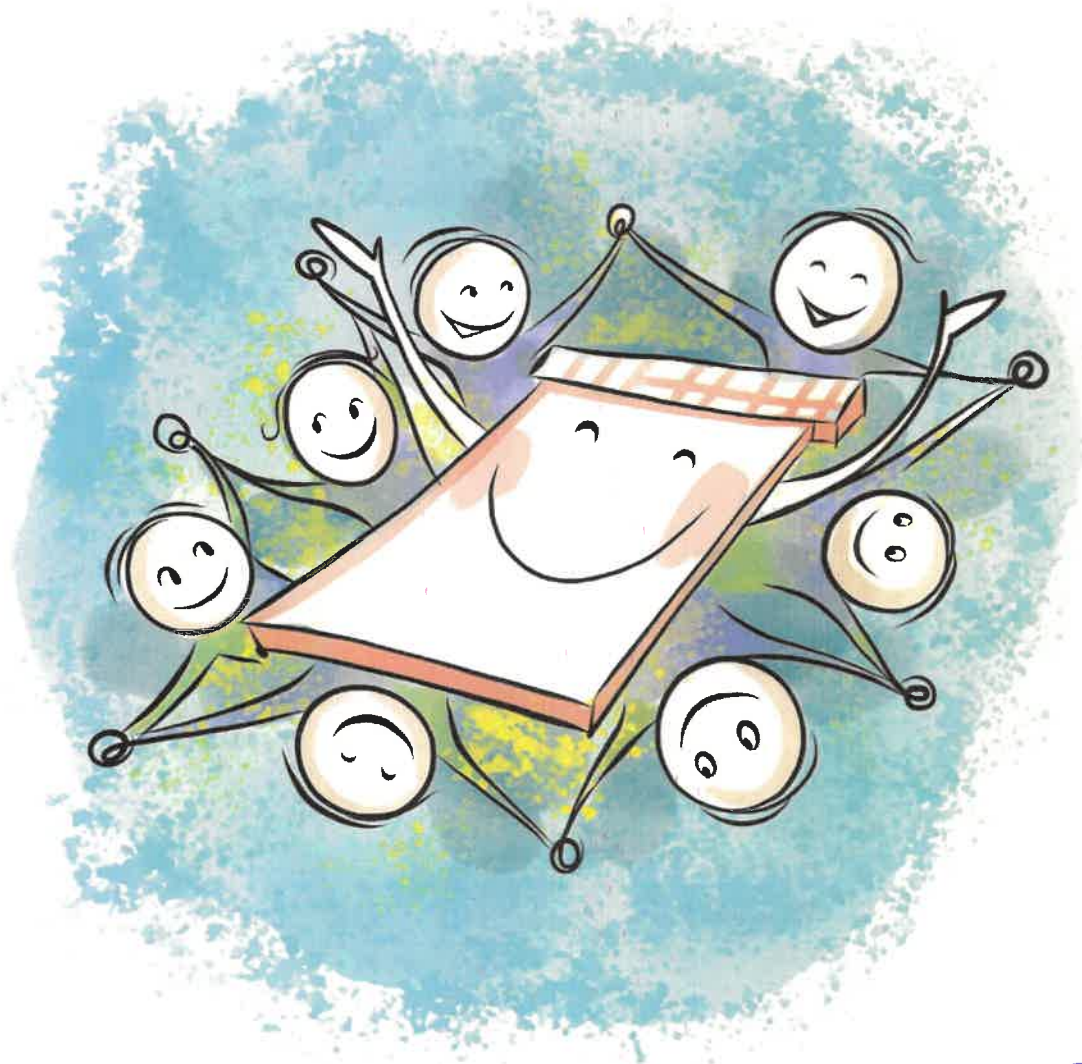


Årsredovisning 2019

BRF Torsö 5



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'J', 'SKW', 'HA', and 'M'.

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'J', a signature 'HD', 'SM', and other initials.

Styrelsen för BRF Torsö 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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, Torsö 4 och Torsö 5 i Stockholms kommun förvärvades 2011-09-15. Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Molkomsbacken 3-13 och Molkomsbacken 15-35. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958 (Torsö 4) och 1969 (Torsö 5). Tomträttsavtal finns till fastigheterna Torsö 4 och Torsö 5 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden är per 2019-12-31, 529 500 kr. Avtalet gäller till 2028.

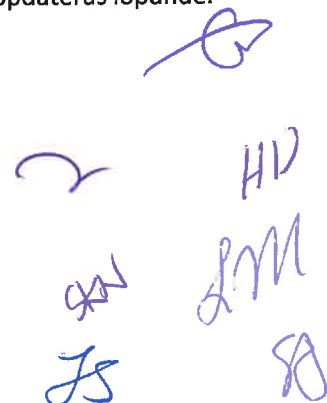
Den totala byggnadsytan uppgår till 10 418 kvm, varav 10 385 kvm utgör lägenhetsyta och 33 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
50 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
81 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 125 upplåtna med bostadsrätt och 29 med hyresrätt. Föreningen har en gästlägenhet som hyrs ut till medlemmar.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadstillägg.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet 2011, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Underhållsplanen uppdateras löpande.

A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'G' at the top, and several other initials and names such as '2', 'HM', 'SM', 'SA', 'JS', and 'GA'.

Tidigare genomförda åtgärder	År
Upprustning gästlägenhet	2019
Fasadtvätt	2017
Stamspolning	2015
Återställande markanläggning, trappa Molkomsbacken 19-21	2014
Ventulationsåtgärd maa OVK	2014
Gårdsrenovering	2012
Lägenhetsombyggnad	2008
Stambyte	2006

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat med Storholmen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-17. Nya stadgar har antagits på två efterföljande stämmor, 2018-02-28 samt 2018-05-02, vilka är registrerade hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 162 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som avgått under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 164. Under året har 12 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jimmy Strandhav	ordförande
Sussie Kostic Navidi	sekreterare
Sophia Åhlin	kassör
Jonas Wahlin	ledamot
Ljudmilla Maslennikova	ledamot
Henrik Didriksson	ledamot
Thomas Tindemark	suppleant

Till **revisor** har BoRevision valts med Joakim Mattson som ansvarig och Jörgen Götehed som suppleant.

Valberedningen består av Ewa-Lena Thellman och Aksel von Sydow, varav den första var sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet 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

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på högre driftskostnader och denna ökning beror på ökade kostnader för reparationer och underhåll under 2019. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver driftskostnader är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

Det sker i dagsläget ingen löpande amortering av föreningens fastighetslån, vilket påverkar fastighetens belåningsgrad negativt.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassafölde från den löpande verksamheten. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten samt amortering av fastighetslån. I *förändring av likvida medel* återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen att avgiften fortsättningsvis ska vara oförändrad.

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

Genomförda åtgärd

Renovering av styrelselokal
Byte av vattenventiler och värmejustering
Skadedjurssanering
Luktsanering

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 500 Kkr för den närmaste 10-årsperioden.

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/Tkr
Trädgårdsplanering	2020	1 000
Fönsterrenovering	2021	500
Relining/reparation av avloppsrör	2021	4 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SKW", "HD", "AM", and "S".

Förändring av likvida medel

	2019	2018
Likvida medel vid årets början*	37 486 513	25 664 939
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 450 711	7 196 423
Finansiella intäkter	53 461	37 656
Minskning av kortfristiga fordringar	0	35 707
Ökning av kortfristiga skulder	111 222	0
Upplåtelse bostadsrätt	0	10 815 000
	7 615 394	18 084 786
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	6 167 654	5 762 952
Finansiella kostnader	547 508	458 676
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	5 363 831	0
Ökning av kortfristiga fordringar	194 034	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	5 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 584
	17 273 027	6 263 212
Likvida medel vid årets slut*	27 828 880	37 486 513
Årets förändring av likvida medel	-9 657 633	11 821 574

* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HD", "JM", and "JS".

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 451	7 196	7 353	7 419	7 628
Resultat efter finansiella poster	-2 804	-473	-688	-161	287
Soliditet (%)	59,0	58,0	55,3	54,9	52,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	578	578	578	578	578
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 991	8 581	8 922	8 965	9 218
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,8	0,6	0,6	0,6	1,4
Lån/kvm totalyta (kr)	7 964	0	0	0	0
Räntekostnader/kvm totalyta (kr)	66	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 259 kvm bostäder och 28 kvm lokaler vilket blir 8 287 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 411 480	23 868 021	881 789	-5 330 576	-472 639	99 358 075
lanspråktagande av yttre underhållsfond:			-535 138	535 138		0
Avsättning till yttre underhållsfond:			377 646	-377 646		0
Disposition av föregående års resultat:				-472 639	472 639	0
Årets resultat					-2 804 287	-2 804 287
Belopp vid årets utgång	80 411 480	23 868 021	724 297	-5 645 723	-2 804 287	96 553 788

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-5 645 723
Årets resultat	-2 804 287
	-8 450 010

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	478 473
I ny räkning överföres	-8 928 483
	-8 450 010

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HD", "ML", and other illegible marks.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 450 711	7 196 423
Summa rörelseintäkter		7 450 711	7 196 423
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 122 040	-4 932 163
Övriga externa kostnader	4	-851 681	-608 881
Personalkostnader och arvoden	5	-286 304	-221 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 500 926	-1 485 090
Summa rörelsekostnader		-9 760 951	-7 248 042
Rörelseresultat		-2 310 240	-51 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 461	37 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 508	-458 676
Summa finansiella poster		-494 047	-421 020
Resultat efter finansiella poster		-2 804 287	-472 639
Resultat före skatt		-2 804 287	-472 639
Årets resultat		-2 804 287	-472 639

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HD", "SM", and "P".

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	135 434 689	133 521 697
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 170	36 625
Summa materiella anläggningstillgångar		135 461 859	133 558 322
Summa anläggningstillgångar		135 461 859	133 558 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		258 517	17 242
Övriga fordringar		1 258	5 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	270 696	313 215
Summa kortfristiga fordringar		530 471	336 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 828 880	37 486 513
Summa kassa och bank		27 828 880	37 486 513
Summa omsättningstillgångar		28 359 351	37 822 951
SUMMA TILLGÅNGAR		163 821 210	171 381 273

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SKW", "HD", "SM", and other illegible marks.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 411 480	80 411 480
Upplåtelseavgifter		23 868 021	23 868 021
Fond för yttre underhåll		724 297	881 789
Summa bundet eget kapital		105 003 798	105 161 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 645 723	-5 330 575
Årets resultat		-2 804 287	-472 639
Summa fritt eget kapital		-8 450 010	-5 803 214
Summa eget kapital		96 553 788	99 358 076
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 000 000	71 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	71 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		46 000 000	0
Leverantörsskulder		395 039	244 256
Skatteskulder		3 702	19 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	868 681	759 145
Summa kortfristiga skulder		47 267 422	1 023 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 821 210	171 381 273

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SK", "HD", "JM", and "SF".

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning*.

Poster i ingångsbalansräkningen, som påverkas av förändringar i K3-regleverket, har inte räknats om.

Uppgifter i flersårsövesikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

- Byggnadens anskaffningsvärde har delats upp i ett antal komponenter som åsatts individuella kvarvarande livslängder på mellan 20-100 år. Det betyder att avskrivnings kostnadspåverkan på resultatet är större 2019 än 2018.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	2,33 %
Inventarier och verktyg	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten

Handwritten notes in blue ink: a checkmark, "HD", "SM", and other illegible scribbles.

skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 780 131	4 716 441
Hyror bostäder	2 261 816	2 245 768
Bredband	201 033	198 909
Övriga hyresintäkter och fakturerade kostnader	207 732	35 305
	7 450 712	7 196 423

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel avtal	229 467	241 785
Fastighetsskötsel beställningar	253 312	0
Städning och entrémattor	187 433	241 506
Reparationer och underhåll	905 120	950 688
Fastighetsel	200 803	190 951
Fjärrvärme	1 236 593	1 223 795
Vatten	282 374	277 786
Sophämtning	296 366	361 804
Fastighetsförsäkring	157 282	173 261
Tomträttsavgäld	529 800	486 352
Fastighetsskatt/-avgift	173 453	210 055
Bredband och kabel-TV	370 877	346 116
Gårdsskötsel	299 161	228 064
	5 122 041	4 932 163

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomi	163 371	166 457
Förvaltningsarvode beställningar	295 265	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	30 152	31 509
Revisionsarvode	26 113	25 475
Inkassokostnader	20 208	24 171
Bankkostnader	11 190	19 846
Försäljningskostnader	32 471	219 050
Telefon	12 860	10 626
Konsult- och projektarvoden	167 363	24 493
Konstaterade hyresförluster	0	59 399
Övriga externa kostnader	92 688	27 855
	851 681	608 881

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HD", "SKL", and "B".

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode		
Styrelsearvode	219 000	170 000
Sociala avgifter	67 304	51 908
	286 304	221 908

Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 202 264	144 202 264
Ombyggnation vattenventilbytet	5 404 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 606 727	144 202 264
Ingående avskrivningar	-10 680 567	-9 204 932
Årets avskrivningar	-3 491 471	-1 475 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 172 038	-10 680 567
Utgående redovisat värde	135 434 689	133 521 697
Taxeringsvärden byggnader	89 406 000	79 228 000
Taxeringsvärden mark	70 085 000	46 654 000
	159 491 000	125 882 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 275	47 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 275	47 275
Ingående avskrivningar	-10 650	-1 195
Årets avskrivningar	-9 455	-9 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 105	-10 650
Utgående redovisat värde	27 170	36 625

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	117 716	118 044
Exploateringskontoret - tomträttsavgäld	132 375	132 375
AB Stokab	0	15 683
Com hem	0	6 524
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 606	40 589
	270 697	313 215

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,72	2021-08-24	4 500 000	9 500 000
Nordea	0,72	2021-08-24	20 500 000	20 500 000
Nordea	0,87	2020-06-29	20 500 000	20 500 000
Nordea	0,70	2020-06-29	20 500 000	20 500 000
			66 000 000	71 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-46 000 000	0

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 63,5 miljoner kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000
	82 000 000	82 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fjärrvärme	155 587	161 764
Fastighetsel	16 816	23 002
Förutbetalda avgifter/hyr	558 849	532 817
Upplupna räntekostnader	80 568	12 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 861	28 575
	868 681	759 145

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "SKN", "HD", "JM", and "SP".

Stockholm 2020-04-30



Jimmy Strandhav
Ordförande



Sussie Kostic Navidi
Ledamot



Ludmila Maslennikova
Ledamot



Jonas Wahlén
Ledamot



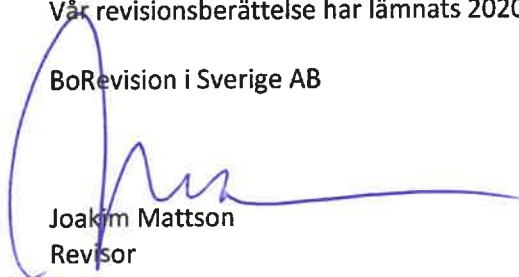
Sophia Åhlin
Ledamot



Henrik Didriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12

BoRevision i Sverige AB



Joakim Mattson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torsö 5, org.nr. 769621-4829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsö 5 för år 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 31 december 2019 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.

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 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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsö 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

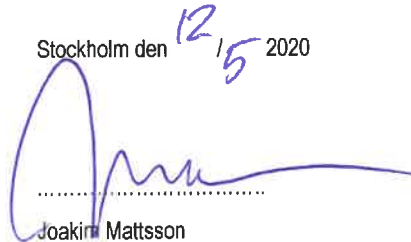
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 12/5 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB