

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Torsö 5

Org.nr. 769621-4829



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Molkomsbacken 17, 123 33 Farsta

www.torso5.se

info@torso5.se, 0708885925 / 0702420609

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2011-09-15 fastigheterna Torsö 4 och Torsö 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Molkomsbacken 3-13 och Molkomsbacken 15-35. Fastigheterna byggdes 1958 och har värdeår 1958 (Torsö 4) och 1969 (Torsö 5).

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheterna Torsö 4 och Torsö 5.

Tomträttsavgälden för Torsö 4 är per 2012-12-31, 137 252 kronor/år och för Torsö 5 305 953 kronor/år.

Avtalen gäller till och med 2018.

Lägenheter och lokaler

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 110 upplåtna med bostadsrätt och 45 med hyresrätt.

Föreningen har per 2013-02-17 1 uthyrd lokal.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,5 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Fastighetens tekniska status

Enligt den tekniska beskrivningen som gjordes inför tillträdet av fastigheten, är fastigheten i genomgående gott skick för byggnadsåret 1958. Underhållsbehov finns inom en 10 års period främst avseende ursprungliga elinstallationer, vissa fönster samt yttertak till en uppskattad kostnad av 9,8 Mkr.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-17.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 127 medlemmar. Under året har 13 överlåtelse skett och 10 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. En lokal har ombildats till bostad.

Föreningen har vid årets slut 49 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Sk

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående årsstämma fram t.o.m. den extra föreningsstämma som hölls den 2013-02-25, bestått av:

Daniel Medan	Ledamot/ordf
Anders Lindgren	Ledamot/viceordf
Johan Fransson	Ledamot/kassör
Ludmila Maslennikova	Ledamot
Jaroslav Maslennikova	Ledamot
Eva-Lena Ekström	Ledamot
Melena Medan	Ledamot
Jonas Wallin	Suppleant

Den 25 februari 2013 hölls på begäran av mer än 10 % av föreningens medlemmar, en extrastämma som resulterade i att en ny styrelse, bestående av gamla och nya ledamöter, bildades. På extrastämman diskuterades hur dåvarande styrelse hanterade försäljningen av tomma lägenheter vid ombildningen i september 2011.

Styrelsen består sedan 2013-02-25 av:

Johan Fransson	Ledamot/ordf
Anders Lindgren	Ledamot
Ljudmila Maslennikova	Ledamot
Eva-Lena Ekström	Ledamot
Jimmy Strandhav	Ledamot
Aksel von Sydow	Ledamot
Ewa Filippov	Ledamot
Jonas Wahlin	Suppleant

Revisor

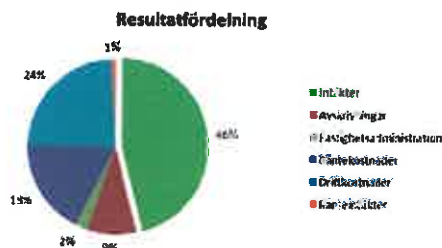
Susanne Korall, BoRevision i Sverige AB

Framtida utveckling

Styrelsen har nu börjat få in bra rutiner och fokus detta år kommer att vara att effektivisera dessa. Detta år kommer vi även att lägga ny papp på taket på huset från port 3-19. En OVK-besiktning av fastigheten skall också göras detta år.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.



Årets resultat blev ett underskott på - 1 238 438 kr. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden för fastighetslånen.

År 2012 är föreningens andra räkenskapsår och det är vanligt att det tar några år för en ny bostadsrättsförening att hitta rätt i intäktsnivå och kostnadsläge.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 438 286 kr och exkluderar man dem blir resultatet ett överskott om 199 848 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Kostnaden bör dock beaktas mot intäkterna då det skapar ett utrymme för framtida underhåll.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2011	2012
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	545
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 043	11 224
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 698	9 675
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,53	3,50
Fastighetens belåningsgrad, % *	57,18	57,76

* 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	-276 674
Årets förlust	-1 238 438
	<u>-1 515 112</u>
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	317 073
I ny räkning överföres	-1 832 185
	<u>-1 515 112</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder- ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder- kan vara förskotts-inbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.
Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>7 353 480</u>	<u>2 208 925</u>
		7 353 480	2 208 925
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 469 959	-929 568
Fastighetsförsäkring		-103 644	-29 451
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-216 485	-60 484
Fastighetsadministration	3	-619 633	-111 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 438 286</u>	<u>-425 718</u>
		-5 848 007	-1 556 470
Rörelseresultat		1 505 473	652 455
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		127 618	13 255
Räntekostnader		<u>-2 871 529</u>	<u>-849 904</u>
		-2 743 911	-836 649
Resultat efter finansiella poster		-1 238 438	-184 194
Årets resultat		-1 238 438	-184 194 sk

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	<u>141 964 772</u>	<u>143 403 058</u>
		141 964 772	143 403 058
Summa anläggningstillgångar		141 964 772	143 403 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		43 683	59 893
Övriga fordringar		1 272	341 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>222 307</u>	<u>211 154</u>
		267 262	612 827
Kassa och bank		11 497 671	4 819 546
Summa omsättningstillgångar		11 764 933	5 432 373
SUMMA TILLGÅNGAR		153 729 705	148 835 431

sk

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		71 824 501	66 035 871
Yttre fond		92 480	0
		<u>71 916 981</u>	<u>66 035 871</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-276 674	0
Årets resultat		-1 238 438	-184 194
		<u>-1 515 112</u>	<u>-184 194</u>
Summa eget kapital		<u>70 401 869</u>	<u>65 851 677</u>
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		82 000 000	82 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>82 000 000</u>	<u>82 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		191 034	6 031
Aktuell skatteskuld		37 220	0
Övriga skulder		14 311	14 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 055 363	963 029
Skuld till förvaltare		29 908	0
Summa kortfristiga skulder		<u>1 327 836</u>	<u>983 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 729 705	148 835 431
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>82 000 000</u>	<u>82 000 000</u>
		82 000 000	82 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ok

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 505 473	652 455
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 438 286	425 718
Erhållen ränta mm		127 618	13 255
Erlagd ränta		<u>-2 871 529</u>	<u>-849 904</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		199 848	241 524
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		16 210	-59 893
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		329 355	-552 934
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		185 003	6 031
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		<u>159 079</u>	<u>977 723</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		889 495	612 451
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnad		<u>0</u>	<u>-143 828 776</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-143 828 776
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		5 788 630	66 035 871
Upptagna långfristiga lån		<u>0</u>	<u>82 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 788 630	148 035 871
Förändring av likvida medel		6 678 125	4 819 546
Likvida medel vid årets början		<u>4 819 546</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut		11 497 671	4 819 546

sk

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad 1 %

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra arvoden har utbetalats under året men det har bokats upp 203 701 kr i upplupet styrelsearvode och sociala avgifter, enligt beslut på 2012 års föreningsstämma.

sk

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostadsrätter	3 904 018	883 489
	Hyresintäkter bostäder	3 397 554	1 312 593
	Hyresintäkter lokaler	43 437	10 660
	Övriga hyresintäkter	8 470	2 183
		<u>7 353 479</u>	<u>2 208 925</u>
Not 2	Driftskostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	254 353	62 810
	Reparationer och underhåll	487 456	92 755
	Fastighetsel	219 575	45 652
	Fjärrvärme	1 226 555	476 376
	Vatten	220 785	57 839
	Sophantering	329 666	52 207
	Tomträttsavgäld	443 205	130 450
	Kabel TV	71 239	11 479
	Städ och entremattor	195 125	0
	Självrisk	22 000	0
		<u>3 469 959</u>	<u>929 568</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Ekonomisk förvaltning	183 846	48 839
	Revisionsarvode	38 068	15 000
	Konsultarvode	26 502	7 547
	IT-tjänster (bredband mm)	48 970	30 751
	Övriga driftskostnader	83 246	9 112
	Upplupet styrelsearvode och sociala avgifter	203 701	0
	Osäker kundfordran	35 300	0
		<u>619 633</u>	<u>111 249</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	143 828 776	0
	Anskaffning fastighet	0	143 828 776
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>143 828 776</u>	<u>143 828 776</u>
	Ingående avskrivningar	-425 718	0
	Årets avskrivningar	-1 438 286	-425 718
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 864 004</u>	<u>-425 718</u>
	Utgående redovisat värde	141 964 772	143 403 058
	Redovisat värde byggnader	<u>141 964 772</u>	<u>143 403 058</u>
		141 964 772	143 403 058
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	105 691 000	105 691 000
	varav byggnader:	69 602 000	69 602 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Trygg Hansa - fastighetsförsäkring	85 836	74 717
	Sthlm Exploateringskontor - tomträtsavgäld	110 801	110 801
	AB Stokab	15 651	15 651
	Com Hem	10 019	9 985
		<u>222 307</u>	<u>211 154</u>

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 033 479	2 392	0	0	-184 194
Inbetalda insatser	4 650 173				
Upplåtelseavgifter		1 138 457			
Avsättn. till yttre fond			92 480	-92 480	
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-184 194	184 194
Årets förlust					-1 238 438
Belopp vid årets utgång	70 683 652	1 140 849	92 480	-276 674	-1 238 438

Not 7	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	SBAB, amortering efter 5 år	82 000 000	82 000 000
		<u>82 000 000</u>	<u>82 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Räntesats %	Amorteringar 2013	Kapitalskuld 2012-12-31
SBAB	2013-08-22	3,33		20 500 000
SBAB	2014-08-22	3,46		20 500 000
SBAB	2014-08-22	3,46		20 500 000
SBAB	2015-08-20	3,74		20 500 000
				<u>82 000 000</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Fortum Värme	143 523	142 127
	Fortum El	25 010	26 393
	Övriga upplupna kostnader	113 650	127 734
	Upplupna räntekostnader	238 996	238 996
	Upplupet styrelsearvode och soc. avgifter	203 701	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	330 483	427 779
		<u>1 055 363</u>	<u>963 029</u>

Farsta 2013-04-08


Johan Fransson


Eva-Lena Ekström


Anders Lindgren


Ljudmila Maslennikova


Aksel von Sydow


Ewa Filipov


Jimmy Strandhav

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/4-2013

BoRevision i Sverige AB


Susanne Korall

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsö 5 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Torsö 5 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

På grund av de förhållanden som beskrivs nedan som anger grunden för att jag avstår från att uttala mig, har jag inte kunnat inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis som grund för mitt uttalande om ansvarsfrihet i revisionsberättelsen.

Grund för att avstå från uttalande

På grund av avsaknaden av styrelseprotokoll för 8 månader kan jag inte uttala mig om styrelsens förvaltning. Jag har därför inte kunnat granska om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, föreningens stadgar eller förorsakat föreningen ekonomisk skada.

Uttalande respektive inte uttalande


Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Som följd av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för att avstå från uttalande" kan jag varken till – eller avstyrka att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Utän att det påverka mina uttalanden ovan vill jag notera att det av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott. Avgiftsuttaget idag uppfyller inte det stadgeenliga kravet för täckning av kostnader och utrymme för underhållsavsättningar.

Föregående års föreningsstämma hölls inte inom stadgeenlig tid.

Stockholm den 9/4 2013



Susanne Korall
BoRevision AB