

Brf Torsträdgården
Org nr 769631-4199

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Torsträdgården får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 27 januari 2017 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 1:34 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 16 januari 2018.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 368 m². Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser varav 54 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kvarngärdet 68:1 (Brf Torträdgården 2) och Kvarngärdet 68:2 (Brf Torträdgården 3). Gemensamhetsanläggningen omfattar anordning för avledning av dagvatten, förgårdsmark, köryta, gård, cykelverkstad, garage med tillhörande tekniska anläggningar, cykelparkering och belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningen betalar föreningen ett arvode om 90 000 kr inkl moms per år för sin del av kostnaderna för drift, underhåll och administration av anläggningen, i enlighet med Köpekontrakt paragraf sju, Gemensamhetsanläggning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet kommer det att upplåtas servitut avseende kallvattenledning samt mätare. Föreningens fastighet belastas av markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsanläggning i form av jordkabel.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföres dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.



Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och kommer att deklarerats som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2018. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 684 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till 31 oktober 2020.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till JM@Home per den 1 januari 2019.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 3 februari 2017. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 6 februari 2017.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 18 oktober 2018.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2018.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2018 följande utseende:

Anskaffningskostnad	303 400 000	Insatser	136 972 000
		Upplåtelseavgifter	91 306 000
		Lån	75 122 000
	<hr/>		<hr/>
	303 400 000		303 400 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2018. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 19 (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 10 oktober 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	61
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	67
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	124

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2018 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	Ordförande
Per Walegren	Ledamot	1)	
Per-Åke Noaksson	Ledamot	1)	
Mikael Sjölander	Ledamot		
Bengt Bohman	Ledamot		
Lars-Eric Wilson	Suppleant	1)	
Lars Erik Marklund	Suppleant		
Susanne Källberg	Suppleant		
Thomas Ramqvist	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit fem (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Anders Linné

Ordinarie

Sara Andersson

Suppleant

Valberedning

Lena Stensjö
Johan Fors

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2017.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	96
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	96
Årets amorteringar tkr	<u>-0</u>
Årets likviditetsförändring tkr	96



Nyckeltal

		<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	744
Resultat efter finansiella poster	tkr	96
Soliditet	%	75
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	56 520
Lån per kvm boarea	kr	13 994
Genomsnittlig skuldränta	%	1,20
Fastighetens belåningsgrad	%	25

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per den 31 december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		<u>Årets resultat</u>
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	
Belopp vid årets ingång	13 014 350		
Ökning av medlemsinsatser	215 263 650		
Omklassificering	-91 306 000	91 306 000	
Årets resultat	<hr/>	<hr/>	<u>95 674</u>
Belopp vid årets utgång	136 972 000	91 306 000	95 674

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	95 674
Totalt	<hr/> 95 674
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	26 840
Balanseras i ny räkning	68 834
Totalt	<hr/> 68 834

Föreningens ekonomiska ställning

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

A

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	743 739	0
Rörelsens intäkter		743 739	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-259 456	0
Övriga externa kostnader	4	-236 471	0
Personalkostnader	5	-2 500	0
Rörelsens kostnader		-498 427	0
Rörelseresultat		245 312	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	565	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 203	0
Summa finansiella poster		-149 638	0
Årets resultat		95 674	0

Resultaträkningen speglar tiden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till och med bokslutsdagen, dvs. från 1 november 2018 till och med 31 december 2018.

m

Brf Tornträdgården
769631-4199

7(14)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

303 400 000

0

Pågående nyanläggningar

9

0

182 200 000

Summa materiella anläggningstillgångar

303 400 000

182 200 000

Summa anläggningstillgångar

303 400 000

182 200 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

7 508

0

Övriga fordringar

10

717 628

1 208 421

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 521

0

Summa kortfristiga fordringar

788 657

1 208 421

Kassa och bank

Kassa och bank

262 698

2 174 350

Summa kassa och bank

262 698

2 174 350

Summa omsättningstillgångar

1 051 355

3 382 771

Summa tillgångar

304 451 355

185 582 771

dr

Brf Torsträdgården
769631-4199

8(14)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

228 278 000

13 014 350

Summa bundet eget kapital

228 278 000

13 014 350

Fritt eget kapital

Årets resultat

95 674

0

Summa fritt eget kapital

95 674

0

Summa eget kapital

228 373 674

13 014 350

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

8

0

172 568 421

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 11

73 122 000

0

Summa långfristiga skulder

73 122 000

172 568 421

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

2 000 000

0

Leverantörsskulder

1 313

0

Övriga skulder

12

236 504

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

717 864

0

Summa kortfristiga skulder

2 955 681

0

Summa eget kapital och skulder

304 451 355

185 582 771

u

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

M

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	580 594	0
Telefoni, bredband, TV	31 629	0
Vattenavgifter	19 130	0
Hyror garage	129 600	0
Övriga intäkter	5 516	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	766 469	0
Hysesförluster vakanser bostäder	-1 130	0
Hysesförluster vakanser garage	-21 600	0
Summa nettoomsättning	<u>743 739</u>	<u>0</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	31 667	0
Elavgifter	24 375	0
Uppvärmning	118 098	0
Vatten och avlopp	16 535	0
Renhållning	17 823	0
Försäkringar	4 839	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	15 000	0
Telefoni, bredband, TV	31 119	0
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>259 456</u>	<u>0</u>

m

Brf Torsträdgården
769631-4199

11(14)

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	214 826	0
Kommunikation	332	0
Revision	2 667	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	14 166	0
Övriga externa tjänster	4 481	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	236 472	0

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse inkl sociala avgifter	2 500	0
	<hr/>	<hr/>
Summa arvoden, personalkostnader	2 500	0

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Räntefäkt klientmedel i SHB	565	0
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella intäkter	565	0

M

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Omklassificering	192 523 320	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 523 320	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt värde	<u>192 523 320</u>	<u>0</u>
Mark		
Omklassificering	110 876 680	0
Utgående planenligt värde	110 876 680	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>303 400 000</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad under uppförande	26 000 000	0
Taxeringsvärde mark	32 000 000	0
	<u>58 000 000</u>	<u>0</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	75 122 000	0
Summa ställda säkerheter	75 122 000	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	182 200 000	0
- Inköp	121 200 000	182 200 000
- Omklassificeringar m m	-303 400 000	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>182 200 000</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>182 200 000</u>

h

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna varmvattenavgifter	37 330	0
Fordran Entreprenör	0	1 208 421
Övriga fordringar	4 800	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	675 498	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>717 628</u>	<u>1 208 421</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,91	2021-09-30	25 040 000
Stadshypotek	1,24	2022-09-30	25 042 000
Stadshypotek	1,51	2023-09-30	25 040 000
Summa:			75 122 000
Avgår kortfristig del			-2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			73 122 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			65 122 000

m

Brf Torträdgården
769631-4199


14(14)

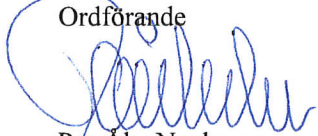
Not 12 Övriga skulder

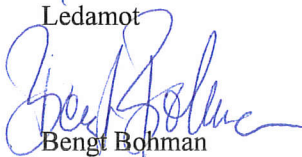
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skuld Entreprenör	236 504	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>236 504</u>	<u>0</u>


Uppsala 2019-04-16

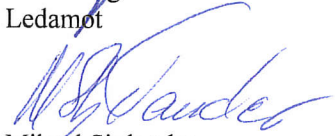
Brf Torträdgården


Lars-Erik Örde
Ordförande


Per-Ake Noaksson
Ledamot



Bengt Bohman
Ledamot


Per Walegren
Ledamot


Mikael Sjölander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-22

Deloitte AB


Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torsträdgården
organisationsnummer 769631-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsträdgården för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Torsträdgården för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 provar 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.

Umeå den 22 april 2019

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor