

# **Brf Trasten 7 & 8**

769607-4371

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

LS

## Förvaltningsberättelse

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

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-21 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Trasten 7 och 8	2009	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna uppfördes 1885-86, och består av två flerbostadshus i 6 våningar ovan mark samt källarplan.

Byggnaderna har en totalyta på 2 225 kvm.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen har under år 2015 färdigställt totalrenovering av föreningens gårdshus som under samma år upplåtits med bostadsrätt. Föreningen lämnade en ny fastighetsdeklaration 2015, i den uppdaterades lägenheterna till 39 st.

Lägenhetsfördelning för bostads- och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
12	10	17	0	0	0

I föreningen finns inga uthyrningsbara lokaler

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen:

### Gemensamma utrymmen

Tvättstuga  
Källarutrymmen med källarförråd  
Cykelrum  
Soprum

A  
GR MFS

### Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2008-06-23. Fastigheten bedömdes enligt denna besiktning vara i normalt skick och de åtgärder som föreligger är generellt att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll. En ny underhållsplan upprättades 2011 och uppdaterades 2017. Föreningens hus bedöms vara i gott skick utan behov av annat mindre löpande underhåll. Dock undersöker styrelsen huruvida avloppsstammarna är i behov av att bytas ut, helt eller delvis alternativt re-linas. Styrelsen har erhållit offert för re-lining och inväntar flera jämförande offerter innan beslut om avloppsstammarna kan tas. Under året har Fiber dragits in i samtliga lägenheter och kostnaden för bredband har inkluderats i den månatliga avgiften för de boende.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Spolning av stammar	2010
Upprustning av innergårdar	2010
Ombyggnation av soprum/förråd	2010
Renovering av badrum i fyra hyresrätter	2010
Installation av ny fjärrvärmecentral	2011
Renovering och målning av fönster	2012
Balkongbyggnation mot gård	2012
Byggnation av källarförråd	2013
Ombyggnation av bottenvåning från dagis till 6 st bostadsrätter	2013
Ombyggnation av vindsutrymme till 4 st bostadsrätter	2013-2014
Hisslyft till 5 lägenheterna på 5 trappor	2013
Byte av hela yttertaket i samband med ändring av takkonstruktion för vindslägenheter	2013-2014
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till brandklassade säkerhetsdörrar	2013
Trapphusrenovering	2013-2014
Renovering av innergården inklusive markdränering	2013
Färdigställande av vindbygge	2014
Gårdshuset har genomgått totalrenovering och har upplåtits som bostadsrätt under åter	2015
Samtliga ytterfasader samt "hästgången" renoverade	2015
Spolning avloppsstammar	2016
Byte handtag 11:ans hiss, vån 0-4	2017
Byte hissbroms 9:an	2017
Installation av belysning källaren	2018
Fiber har installerats i samtliga lägenheter	2019
Hissdatorn i hissen i uppgång 11 har bytts ut	2019
Spolning av stammarna i uppgång 11	2019

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Jensen Drift & Underhåll AB (från september 2017)

- Löpande tekniskt underhåll

### Föreningens ekonomi

En ny underhållsplan (framtagen april 2018 av Jensen Drift & Underhåll) visar på ett behov av avsättning till reparationsfond om 395 893 kr (mot tidigare uppskattning om 120 667 kr/år). Den högre

AMF  
GR \$S

rekommendationen hänför sig till ett eventuellt framtida stambyte inom den närmaste 10-årsperioden. Givet att föreningen istället genomför relining under 2020 så är förhoppningen att komma undan med en betydligt lägre kostnad samt skjuta stambytet på framtiden. Beroende på arbetet med stammarna och om relining räcker eller om ett totalt stambyte måste genomföras så kan eventuellt en höjningar av avgiften bli nödvändig. I samband med relining eller eventuellt stambyte kommer föreningen troligtvis behöva uppta lån för att täcka den tillfälliga kostnaden. Då fastigheten i övrigt anses vara i mycket gott skick och att avgifterna höjdes så sent som juli 2018 samt att föreningens ekonomi fortsatt är god ser styrelsen i dagsläget inte något ytterligare behov av avgiftshöjning.

Avgiften för föreningens hyresrätter höjs med 1,3% med effekt från 1 juli 2020.

Föreningen tillämpar K2 reglerna.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

Under året har fiberanslutning dragits fram till samtliga boende, både till föreningens medlemmar samt till de tre hyreslägenheterna i fastigheten. Fiberavtalet är via IP-Only och fibern installerades av installationsföretaget Netel samt underleverantör. Avtal för bredband har tecknats via leverantören Bredband2. Bredband med hastigheten 100/100 Mbit/s har inkluderats i avgiften för medlemmarna och möjligheten finns även för medlemmarna att uppgradera till snabbare hastigheter på egen bekostnad.

#### **Planerade händelser efter räkenskapsåret:**

Under kommande år kommer stammarna i föreningen i första hand att re-linas samt bytas på de ställen där det är möjligt utan större åverkan, källarlokal etc. I övrigt förväntas inga omfattande underhållsarbeten.

Styrelsen undersöker just nu om installationen av gårdshusets skorsten genomförts korrekt då det uppdagats att bl.a ett regnskydd saknades. Styrelsen ser nu över ifall kostnaden för korrigerig kan innefattas av garantin.

## **MEDLEMSINFORMATION**

#### **Medlemmar**

Under året har 1 st. överlåtelse av föreningens medlemslägenheter skett.

Antalet medlemmar vid årets början – 48

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 6  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 6

Antalet medlemmar vid årets slut - 50

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare och pantsättningsavgift av panthavare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till antalet samtidiga godkända andrahandsuthyrningar.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Richard Lindqvist	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2019
Nils Svantemark	Ledamot	till ordinarie stämma 2019
Adam Johansson	Ledamot	till ordinarie stämma 2019
Mari Florer	Ledamot	till ordinarie stämma 2019
Therese Gaude	Suppleant	till ordinarie stämma 2019

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2019-05-04 haft följande sammansättning:

AMF  
GR

Namn	Uppdrag	Period
Mari Florer	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2020
Adam Zetterberg	Ledamot	till ordinarie stämma 2020
Giovanni Raele	Ledamot	till ordinarie stämma 2020
Therese Gaude.	Suppleant	till ordinarie stämma 2020

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

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Auktoriserad revisor	Focus revision AB

#### Valberedning

Namn	Uppdrag
Erik Karlsson	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2019
Rebecka Aflaki	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2019

## FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt senaste taxeringsbesked, 2 225 kvm totalyta och 2 061 kvm bostadsrätter.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 245 611	1 174 408	994 594	1 001 845	1 484 732
Resultat efter finansiella poster	-240 488	-556 205	-388 825	-513 410	-2 509 965
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	492	458	372	372	642
Lån/kvm totalyta*	0	0	0	0	0
Soliditet**	99	99	99	99	99

\* Nyckeltalen är förändrade och stämmer inte riktig mellan åren då bostadsrättsytan och totalytan har ökat till följd av de upplåtelse och ombyggnationer som gjorts.

\*\* Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

AMF  
GR

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	58 293 182	4 787 961	411 145	-6 073 022	-556 205
Avsättning till underhållsfond			395 893	-395 893	
Uttag från underhållsfond			-34 591	34 591	
Föregående års resultat				-556 205	556 205
Årets resultat					-240 488
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 293 182</b>	<b>4 787 961</b>	<b>772 447</b>	<b>-6 990 529</b>	<b>-240 488</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-6 990 529
Årets förlust	-240 488
<b>Totalt</b>	<b>-7 231 017</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond (enl underhållsplan)	395 893
uttag från yttre reparationsfond (årets underhåll)	-34 591
Balanseras i ny räkning	-7 592 319
<b>Totalt</b>	<b>-7 231 017</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

A  
GR MF  
SS

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 245 611	1 174 408
Övriga rörelseintäkter		-	37 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 245 611</b>	<b>1 211 762</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts och fastighetskostnader	2	-965 438	-1 225 278
Personalkostnader	3	-87 615	-109 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-435 702	-435 699
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 488 755</b>	<b>-1 770 497</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-243 144</b>	<b>-558 735</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 716	2 716
Räntekostnader		-60	-186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 656</b>	<b>2 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-240 488</b>	<b>-556 205</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-240 488</b>	<b>-556 205</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-240 488</b>	<b>-556 205</b>

MF  
BS

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	55 824 543	56 260 245
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 824 543	56 260 245
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 824 543</b>	<b>56 260 245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		212 842	6 525
Övriga fordringar		22 903	24 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	68 903	42 495
Summa kortfristiga fordringar		304 648	73 483
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	1 108 419	922 065
Summa kassa och bank		1 108 419	922 065
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 413 067</b>	<b>995 548</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 237 610</b>	<b>57 255 793</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		58 293 182	58 293 182
Upplåtelseavgifter		4 787 961	4 787 961
Yttre fond		772 447	411 145
Summa bundet eget kapital		63 853 590	63 492 288
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 990 529	-6 073 022
Årets resultat		-240 488	-556 205
Summa fritt eget kapital		-7 231 017	-6 629 227
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 622 573</b>	<b>56 863 061</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-	14 805
Leverantörsskulder		132 369	86 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	482 668	290 968
Summa kortfristiga skulder		615 037	392 732
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 237 610</b>	<b>57 255 793</b>

GR MF SS



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 20016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter ska göras enligt underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

0,83%

-Fastighetsförbättringar

5,00%

-Inventarier

20,00%

Mark skrivs inte av

A  
GR MF  
SS

## Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 014 651	944 663
Hysesintäkter bostäder	217 253	215 682
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 719	4 064
Övriga avgifter och intäkter	9 988	47 353
<b>Summa</b>	<b>1 245 611</b>	<b>1 211 762</b>

## Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	166 611	138 658
Löpande reparationer	95 626	346 864
Periodiskt underhåll	9 333	34 591
Fjärrvärme	318 742	331 976
Fastighetsel	45 792	45 420
Vatten	42 964	50 654
Sophämtning	21 917	32 163
Försäkringspremier	22 194	22 133
Kabel-tv	7 780	7 610
Bredband	60 488	13 724
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 703	52 143
Självrisker vid skada		41 400
Revisionsarvoden	19 248	18 998
Kameral förvaltning (avtal)	47 524	45 333
Övriga förvaltningskostnader	26 063	23 990
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 716	3 916
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 101	7 018
Bankavgifter	4 163	3 944
Övriga kostnader	7 472	4 742
<b>Summa</b>	<b>965 437</b>	<b>1 225 277</b>

### Specificering löpande reparationer

Bostäder	8 091	244 153
Gemensamma utrymmen	494	1 994
Hiss	40 999	39 706
Installationer	35 781	53 305
Fasad	3 500	
Markytor	6 761	7 706

**Summa** 95 626 346 864

### Specificering periodiskt underhåll

Material		28 669
Installationer	9 333	
Fasad		5 922

**Summa** 9 333 34 591

## Not 3 Personalkostnader och arvoden

2019-01-01- 2018-01-01-

A MF  
GR BS

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	66 668	83 336
Sociala avgifter	20 947	26 184
<b>Summa</b>	<b>87 615</b>	<b>109 520</b>

#### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
Byggnader	216 038	216 038
Fastighetsförbättringar	219 664	219 661
<b>Summa</b>	<b>435 702</b>	<b>435 699</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Årets investeringar		-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 845 926	-2 410 227
-Årets avskrivningar	-435 702	-435 699
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 281 628	-2 845 926
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 665 740	28 665 740
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 824 543</b>	<b>56 260 245</b>
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>90 000 000</b>	<b>65 400 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	90 000 000	65 400 000
<b>Summa</b>	<b>90 000 000</b>	<b>65 400 000</b>

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Stockholm Trasten 7 och Stockholm Trasten 8.

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	17 750	17 522
Kameral förvaltning	12 250	11 881
Teknisk förvaltning	8 375	6 014
Hemsida	6 188	2 073
Kabel TV Bredband	24 340	5 005

GR MF  
BS

Brf Trasten 7 & 8  
769607-4371

11

**Summa** 68 903 42 495

**Not 7 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
SEB	1 108 419	922 065
<b>Summa</b>	<b>1 108 419</b>	<b>922 065</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Under år 2015 har föreningen slutamorterat av alla sina lån och har således skuldfri.

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	19 896 000	19 896 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Ställda panter förvaras nu i "Eget förvar" eftersom de inte är belånade.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	314 134	119 074
Styrelsearvode och soc. avgifter	87 615	87 615
Fjärrvärme	39 472	44 433
Fastighetsel	6 576	5 777
Snöröjning	3 810	3 695
Revisionsarvode	19 061	18 874
Årsredovisning	12 000	11 500
<b>Summa</b>	<b>482 668</b>	<b>290 968</b>

A  
SR MF SS

## Underskrifter

Ort och datum

Stockholm 2020-04-17



Mari Florer

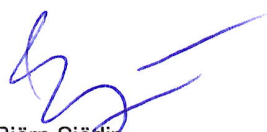
Adam Zetterberg



Giovanni Raele

Min revisionsberättelse har  
lämnats

29/4 - 2020



Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trasten 7 och 8  
Org.nr. 769607-4371

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trasten 7 och 8 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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


#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**


### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trasten 7 och 8 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om 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 29 april 2020



Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor