

Brf Trasten 7 & 8

769607-4371

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2009-03-20 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 året 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

LS

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 alt re-linas. Styrelsen har erhållit offert för re-lining och inväntar flera jämförande offerter innan beslut om avloppsstammarna kan tas. Vidare har styrelsen börjat att undersöka kostnaderna för indragning av fiber i fastigheten.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
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
Installation av belysning källaren	2018

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

Styrelsen har höjt avgiften för föreningens bostadsrätter med 15% och för föreningens hyresrätter med 1,3% med effekt från 1 juli 2018. Med tanke på avloppstammarnas ålder och eventuellt underhållsbehov gör styrelsen bedömningen att ytterligare höjningar av avgiften kan bli nödvändiga.

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 rekommendationen hänför sig till framtida stambyte inom den närmaste 10-årsperioden.

Föreningen tillämpar K2 reglerna.

BT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Pga. vattenläckage i en av hyreslägenheterna har föreningen betalat för ett nytt badrum i hyreslägenheten.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Styrelsen undersöker skicket på föreningens stammar. Vidare kommer föreningen att installera fiber i fastigheten genom IP-Onlys försorg. I övrigt förväntas inga omfattande underhållsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

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

Antalet medlemmar vid årets början – 48

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 1

Antalet medlemmar vid årets slut - 48

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 2018-06-04 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Nils Svantemark	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2018
Niclas Ryhage	Ledamot	till ordinarie stämma 2018
Erik Karlsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2018
Richard Lindqvist	Ledamot	till ordinarie stämma 2018
Karol Mullally	Suppleant	till ordinarie stämma 2018

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2018-06-04 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

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

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Auktoriserad revisor	Focus revision AB

83

Valberedning

Namn	Uppdrag
Carin Pettersson	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2018
Madeleine Palmér	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2018

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 174 408	994 594	1 001 845	1 484 732	1 532 132
Resultat efter finansiella poster	-556 205	-388 825	-513 410	-2 509 965	-1 445 429
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	458	372	372	642	647
Lån/kvm totalyta*	0	0	0	0	2 947
Soliditet**	99	99	99	99	88

* 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 293 182	4 787 961	120 000	-5 393 052	-388 825
Avsättning till underhållsfond			395 893	-395 893	
Uttag från underhållsfond			-104 748	104 748	
Föregående års resultat				-388 825	388 825
Årets resultat					-556 205
Belopp vid årets utgång	58 293 182	4 787 961	411 145	-6 073 022	-556 205

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-6 073 022
Årets förlust	-556 205
Totalt	-6 629 227
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	-6 990 529
Totalt	-6 629 227

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

SS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 174 408	994 594
Övriga rörelseintäkter		37 354	-
Summa rörelseintäkter		1 211 762	994 594
Fastighetskostnader			
Drifts och fastighetskostnader	3	-1 225 278	-915 271
Personalkostnader	4	-109 520	-31 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-435 699	-439 004
Summa fastighetskostnader		-1 770 497	-1 385 695
Rörelseresultat		-558 735	-391 101
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 716	2 276
Räntekostnader		-186	-
Summa finansiella poster		2 530	2 276
Resultat efter finansiella poster		-556 205	-388 825
Resultat före skatt		-556 205	-388 825
Årets resultat		-556 205	-388 825

fs

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	56 260 245	56 695 944
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		56 260 245	56 695 944
Summa anläggningstillgångar		56 260 245	56 695 944
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 525	2 262
Övriga fordringar		24 463	25 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 495	43 690
Summa kortfristiga fordringar		73 483	71 273
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	922 065	1 035 579
Summa kassa och bank		922 065	1 035 579
Summa omsättningstillgångar		995 548	1 106 852
SUMMA TILLGÅNGAR		57 255 793	57 802 796
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		58 293 182	58 293 182
Upplåtelseavgifter		4 787 961	4 787 961
Yttre fond		411 145	120 000
Summa bundet eget kapital		63 492 288	63 201 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 073 022	-5 393 052
Årets resultat		-556 205	-388 825
Summa fritt eget kapital		-6 629 227	-5 781 877
Summa eget kapital		56 863 061	57 419 266
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		14 805	11 218
Balkongfond		-	37 354
Leverantörsskulder		86 959	91 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	290 968	243 347
Summa kortfristiga skulder		392 732	383 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 255 793	57 802 796

LS

Not 1 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 22% 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

fs

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	944 663	767 221
Hysesintäkter bostäder	215 682	213 089
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 064	4 241
Övriga avgifter och intäkter	9 999	10 043
Summa	1 174 408	994 594

Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	138 658	99 077
Löpande reparationer	346 864	27 755
Periodiskt underhåll	34 591	104 748
Fjärrvärme	331 976	346 117
Fastighetsel	45 420	36 640
Vatten	50 654	48 317
Sophämtning	32 163	33 912
Försäkringspremier	22 133	21 993
Kabel-tv	7 610	7 488
Bredband	13 724	13 664
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 143	51 285
Självrisker vid skada	41 400	-
Revisionsarvoden	18 998	17 500
Kameral förvaltning (avtal)	45 333	44 532
Övriga förvaltningskostnader	23 990	32 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 916	11 712
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 018	6 909
Bankavgifter	3 944	3 936
Övriga kostnader	4 743	6 886
Summa	1 225 278	915 271
Specificering löpande reparationer		
Bostäder	244 153	6 741
Gemensamma utrymmen	1 994	19 464
Hiss	39 706	1 550
Installationer	53 305	-
Markytor	7 706	-
Summa	346 864	27 755
Specificering periodiskt underhåll		
Material	28 669	-
Hiss	-	104 748
Fasad	5 922	-
Summa	34 591	104 748

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	83 336	24 000
Sociala avgifter	26 184	7 420
Summa	109 520	31 420

Differensen uppkom beroende på en reservation av arvoden i 2017 års bokslut. Av styrelsearvode 2018 på 83 336 kr, 16 668 kr avser år 2017, 66 668 avser år 2018.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	216 038	216 038
Fastighetsförbättringar	219 661	219 664
Inventarier, verktyg och installationer	-	3 302
Summa	435 699	439 004

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	30 440 431	30 440 431
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 410 227	-1 974 525
-Årets avskrivningar	-435 699	-435 702
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 845 926	-2 410 227
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 665 740	28 665 740
Redovisat värde vid årets slut	56 260 245	56 695 944
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	65 400 000	65 400 000
Taxeringsvärde bostäder	65 400 000	65 400 000
Summa	65 400 000	65 400 000

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

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	17 522	17 522
Kameral förvaltning	11 881	11 133
Teknisk förvaltning	6 014	8 000
Hemsida	2 073	2 073
Kabel-tv och bredband	5 005	4 962
Summa	42 495	43 690

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB	922 065	1 035 579
Summa	922 065	1 035 579

Not 9 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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	119 074	88 456
Styrelsearvode och soc. avgifter	87 615	65 710
Fjärrvärme	44 433	48 186
Fastighetsel	5 777	3 132
Snöröjning	3 695	3 554
Fastighetsskötsel	-	4 934
Revisionsarvode	18 874	18 750
Årsredovisning	11 500	10 625
Summa	290 968	243 347

Underskrifter Stockholm 2019-05-09. Ort och datum		
		
Mari Florer	Adam Johansson	
		
Nils Svantemark	Richard Lindqvist	
Min revisionsberättelse har lämnats	B/S - 2019	
		
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 2018.

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 2018 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. 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 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 2018 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. *ls*

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:

- företaget 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 13 maj 2019



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor