

Årsredovisning för
Brf Trasten 7 & 8
769607-4371

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

AR
LS
KBS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 från och med 2015-10-20. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i bostadsrättsförsäkring.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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. Den nya fastighetstaxeringen gäller från och med 2016.

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	Ev kommentar
---------------------	--------------

Tvättstuga
Källarutrymmen med källarförråd
Cykelrum
Soprum

AK
KS
EK

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. Efter de senaste årens omfattande renoveringar och underhålls arbeten bedöms föreningens hus vara i gott skick utan behov av annat mindre löpande underhåll.

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 yttertak 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

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av ZeAx AB

- Löpande tekniskt underhåll

Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar att justera hyran för föreningens hyresrätter i enlighet med Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna förhandling som pågår.

Efter uppdatering av underhållsplan bedöms behovet av årlig avsättning till reparation och underhåll vara ca 120 000 kr. Hänsyn till detta bör tas när framtida budgetar sätts.

Styrelsen har tagit beslut om att tillämpa K2.

AR
LS
EK BS

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Under året har 5 st. överlåtelse av föreningens medlemslägenheter skett.

Antalet medlemmar vid årets början – 47

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 10

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 9

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 2016-05-17 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Carl Michael Trobäck	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2016
Christian Löfstedt	Ledamot	till ordinarie stämma 2016
Erik Karlsson	Ledamot	till ordinarie stämma 2016
Heidi Solheim	Suppleant	till ordinarie stämma 2016
Martin Stanler	Suppleant	till ordinarie stämma 2016
Karol Mullally	Suppleant	till ordinarie stämma 2016

Styrelsen har från och med ordinarie föreningsstämma 2016-05-17 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Erik Karlsson	Ordförande/Ledamot	till ordinarie stämma 2017
Niclas Ryage	Ledamot	till ordinarie stämma 2017
Nils Svantemark	Ledamot	till ordinarie stämma 2017
Marie Brunneberg	Suppleant	till ordinarie stämma 2017
Karol Mullally	Suppleant	till ordinarie stämma 2017

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

Valberedning

Namn	Uppdrag
Christian Löfstedt	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2016
Carin Petterson	Medlem i valberedning, vald vid ordinarie föreningsstämma 2016

AR
57
E&B

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Brf Trasten 7 & 8 har under året upphandlat nya serviceavtal med hiss- och renhållningsentreprenörer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Under 2017 har handtagen på 11:ans hiss bytts för våning 0-4 pga tidigare problem med hissen. En underhållsplan är upprättad för de kommande 20 åren och inga omfattande underhållsarbeten förväntas, tack vare husets goda kondition.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 001 845	1 484 732	1 532 132	1 230 387	1 601 227
Resultat efter finansiella poster	-513 410	-2 509 965	-1 445 429	-387 667	-71 486
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	372	642	647	703	667
Lån/kvm totalyta*	0	0	2 947	3 351	8 041
Soliditet**	99	99	88	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 (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebar att allt eget kapital förbrukat.

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	-	-2 249 677	-2 509 965
Avsättning till underhållsfond			75 000	-75 000	
Uttag från underhållsfond			-75 000	75 000	
Föregående års resultat				-2 509 965	2 509 965
Årets resultat					-513 410
Belopp vid årets utgång	58 293 182	4 787 961	-	-4 759 642	-513 410



RESULTATDISPOSITION	Belopp
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-4 759 642
årets förlust	-513 410
Totalt	-5 273 052
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
avsätts till yttre reparationsfond	120 000
uttag från yttre fond	-
att i ny räkning överförs	-5 393 052
Totalt	-5 273 052

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

Handwritten signature and initials: EK BS

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 001 845	1 484 732
Summa rörelseintäkter		1 001 845	1 484 732
Fastighetskostnader			
Drifts och fastighetskostnader	2	-973 128	-3 412 487
Personalkostnader	3	-100 142	-100 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-445 015	-446 386
Summa fastighetskostnader		-1 518 285	-3 958 873
Rörelseresultat		-516 440	-2 474 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 030	274
Räntekostnader	5	-	-36 098
Summa finansiella poster		3 030	-35 824
Resultat efter finansiella poster		-513 410	-2 509 965
Resultat före skatt		-513 410	-2 509 965
Årets resultat		-513 410	-2 509 965

AR
KS
2017

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	57 131 646	57 567 345
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 302	12 618
Summa materiella anläggningstillgångar		57 134 948	57 579 963
Summa anläggningstillgångar		57 134 948	57 579 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	15 665
Övriga fordringar		27 153	13 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 519	42 029
Summa kortfristiga fordringar		62 672	70 979
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	959 455	1 073 207
Summa kassa och bank		959 455	1 073 207
Summa omsättningstillgångar		1 022 127	1 144 186
SUMMA TILLGÅNGAR		58 157 075	58 724 149
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		58 293 182	58 293 182
Upplåtelseavgifter		4 787 961	4 787 961
Summa bundet eget kapital		63 081 143	63 081 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 759 642	-2 249 677
Årets resultat		-513 410	-2 509 965
Summa fritt eget kapital		-5 273 052	-4 759 642
Summa eget kapital		57 808 091	58 321 501
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 386	20 784
Balkongfond		37 354	37 354
Leverantörsskulder		70 570	64 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	235 674	280 141
Summa kortfristiga skulder		348 984	402 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 157 075	58 724 149

Handwritten signature and initials, possibly 'EK BS', located in the bottom right corner of the page.

Tilläggsupplysningar

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. Föreningens fastighetsavgift var 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016. 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. Beskattnings 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

AR
15
S+SS

Noter till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	767 261	1 240 217
Hysesintäkter bostäder	213 089	224 912
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 194	9 565
Övriga avgifter och intäkter	10 301	10 038
Summa	1 001 845	1 484 732

Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och städning	132 571	116 906
Löpande reparationer	63 537	10 062
Periodiskt underhåll	77 016	2 332 251
Fjärrvärme	363 229	323 586
Fastighetsel	39 633	53 122
Vatten	38 159	40 946
Sophämtning	44 323	31 212
Försäkringspremier	20 077	65 351
Kabel-tv	7 260	7 256
Bredband	13 664	16 710
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 452	70 136
Revisionsarvoden	20 500	19 500
Kameral förvaltning (avtal)	42 712	41 640
Lämnade ersättningar	-	86 000
Mäklarprovision	-	100 000
Övriga förvaltningskostnader	30 366	43 817
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 950	13 624
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 847	6 847
Bankavgifter	4 406	4 697
Övriga kostnader	12 426	28 824
Summa	973 128	3 412 487
Specificering löpande reparationer		
Bostäder	5 619	-
Hiss	50 294	10 062
Installationer	7 624	-
Summa	63 537	10 062
Specificering periodiskt underhåll		
Bostäder	-	10 274
Gemensamma utrymmen	-	24 404
Hiss	36 641	14 375
Installationer	40 375	18 399
Fasad	-	2 264 799
Summa	77 016	2 332 251


BS
ED

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	76 108	76 092
Sociala avgifter	24 034	23 908
Summa	100 142	100 000

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	216 036	216 040
Fastighetsförbättringar	219 663	219 660
Inventarier, verktyg och installationer	9 316	10 686
Summa	445 015	446 386

Not 5 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-	36 090
Övriga räntekostnader	-	8
Summa	-	36 098

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
-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	-1 538 826	-1 103 126
-Årets avskrivningar	-435 699	-435 700
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 974 525	-1 538 826
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	28 665 740	28 665 740
Redovisat värde vid årets slut	57 131 646	57 567 345
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	23 127 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	31 163 000
Summa	65 400 000	54 290 000
Taxeringsvärde bostäder	65 400 000	52 000 000
Taxeringsvärde lokaler	-	2 290 000
Summa	65 400 000	54 290 000

AR
MS
EK

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	70 063	70 063
-Årets anskaffningar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	70 063	70 063
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 445	-46 759
-Årets avskrivning	-9 316	-10 686
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 761	-57 445
Redovisat värde vid årets slut	3 302	12 618

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	17 382	16 600
Kameral förvaltning	11 133	10 678
Hemsida	2 073	2 073
Kabel-tv och bredband	4 931	4 875
Övriga	-	7 803
Summa	35 519	42 029

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SEB	959 455	1 073 207
Summa	959 455	1 073 207

Not 10 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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	45 336	89 675
Styrelsearvode och soc. avgifter	100 000	100 000
Fjärrvärme	51 283	47 505
Fastighetsel	5 487	4 066
Snöröjning	3 443	3 302
Fastighetsskötsel	-	6 719
Revisionsarvode	20 000	19 125
Årsredovisning	10 125	9 749
Summa	235 674	280 141


S
E* 35

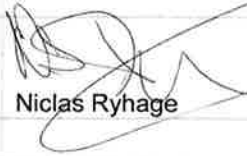
Underskrifter

Stockholm 2017-05-03

Ort och datum



Erik Karlsson



Niclas Ryhage



Nils Svantemark

Min revisionsberättelse har
lämnats

2017-05-05



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 2016.

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 2016 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 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 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 2016 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 5 maj 2017



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor