

Årsredovisning

för

Brf Trädriket 1

769625-7380

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@brftradriket.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Trädriket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04.

Styrelsens säte: Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Göteborg Kvillebäcken 76:3, Göteborgs kommun. Föreningens gatuadresser är: Jöns Rundbäck's Plats 1, 2, 3, 3B, Rundbäcksgatan 6, 417 24 Göteborg, samt Solventilsgatan 7, 417 23 Göteborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Historia

Föreningen förvärvade aktiebolaget Rundbäck Fastighet AB för en köpeskilling om 14 350 000 kr. Rundbäck Fastighet AB var enligt köpebrev ägare till fastigheterna Göteborg Kvillebäcken 76:1 och 76:4. Föreningen har köpt Göteborg Kvillebäcken 76:1 och 76:4 av Rundbäck Fastighet AB för 12 361 000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Föreningen tecknade ett totalentreprenadkontrakt med Derome Hus AB 2013-09-18 om 104 400 000 kr samt 2014-10-29 om 85 939 000 kr. Avräkningen mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören ägde rum 2016-04-30 varmed föreningens verksamhet startas 2016-05-01.

Slutbesiktningsdag var 2016-04-28 och uppdelning av kostnader/intäkter har skett mellan förening och entreprenör. Sista slutbesiktning (mark) gjordes 2016-05-03 och avräkningsdag avrundas till 2016-05-01. 2017 är första gången som föreningen bär kostnader och intäkter hela räkenskapsåret.

Föreningens dotterbolag Rundbäck Fastighet AB ska bedriva uthyrning av garageplatser i föreningens fastighet. Aktiebolaget hyr garagedelen av föreningen.

μ

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Tillträde	Frånträde
Gustav Högsberg	Ordförande	2018-06-05	2019-02-16
Andreas Fransson	Kassör	2018-06-05	2019-02-16
Rune Karlsson	Sekreterare	2018-06-05	
Adrian Edgren	Ordförande	2019-02-16	
Pontus Svensson	Kassör	2019-02-16	
Emma Holmqvist	Ledamot	2019-02-16	
Isabella Sundling Wallin	Ledamot	2019-02-16	

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie revisor – Magnus Emilsson, BoRevision AB.

Revisorsuppleant – Susanne Andersson, BoRevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning tillsattes inför extra insatta stämma som planerades i början av 2019, denna process genomfördes av den då sittande styrelsen.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Primär Fastighetsförvaltning AB har enligt avtal skött den tekniska förvaltningen.

Fastigheten Kvillebäcken 76:3 är ansluten till Samfällighetsförening Kvillebäckens Sopsug (717913-4809). Som medlem i samfälligheten tar föreningen del av en sopsugsterminal.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kvillebäcken 76:3 med en tomtareal om 2 623 kvm. Marken innehåller med äganderätt Föreningens byggnader uppfördes med start i september 2013 och upplåtelse av bostadsrätterna påbörjades under januari 2015. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av två femplanshus och ett sexplanshus med totalt 90 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 102 kvm. Det finns 1 bostadsrättslokal med yta 39 kvm. I byggnadens källarplan finns förråd och garageplatser. Garaget med 43 bilplatser, 3 mc-rutor och 3 mc-boxar hyrs av Rundbäck Fastighet AB. Aktiebolaget ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning

9 stycken 1 rum och kök

57 stycken 2 rum och kök

24 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-05. 17 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter var representerade. Extra föreningsstämma ägde rum 2018-04-15 varpå 20 medlemmar var närvarande och 20 lägenheter representerade. Extra föreningsstämma ägde rum för att antaga stadgar för föreningen, något som också godkändes och antogs.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har mycket arbete lagts ner för att se till att de ärenden föreningen har gentemot Derome följts upp, vissa gäller garanti andra avvikelser från ursprunglig detaljplan. Som exempel på det senare har man drivit igenom att få ett staket mellan innergårdarna som delvis finansierats av Derome, detta har också godtagit och blivit färdigställt under året.

Under året har arbete lagts ner för att förbereda inför den besiktning av fastigheten som har utförts. Detta arbete fortgår fortfarande då uppföljningar och eventuella åtgärder fortfarande diskuteras med Derome.

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen har planerat att upprätta en underhållsplan när åtgärderna för garantibesiktningen är genomförd.

Utfört underhåll

Under året har motorer för att kunna öppna och ventilera i trappuppgångar. I samband med detta har även väderstationer för automatisk stängning av nämnda installerats.

Rost har även avlägsnats i våra trapphus samt har en ommålning av dessa skett.

Samt har en del markarbeten på gården genomförts som en direkt åtgärd av garantibesiktningen.

Framtida underhåll

Resultatet av garantibesiktning samt upprättande av underhållsplan följs upp under 2019.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 127 (127) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 21 (17) st. överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningens lån är uppdelat på två, ett med rörlig ränta och ett med bunden ränta. Styrelsen avser att fortsätta med extraamorteringar om utrymme finns under 2019.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2018. Under 2019 är ingen avgiftsjustering planerad i nuläget.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016*
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	742	743	743
Nettoomsättning	4 572	4 347	2 953
Resultat efter finansiella poster	-62	159	84
Totalt eget kapital	165 266	165 329	165 169
Balansomslutning	226 782	228 198	231 694
Soliditet	72,9%	72,4%	71,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	225 110	226 982	228 853
Taxeringsvärde, byggnader och mark	111 662	111 662	111 662
Taxeringsvärde, byggnader	81 603	81 603	81 603
Låneskuld	60 620	62 099	65 828
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 792	12 079	12 805
Belåningsgrad	54%	56%	59%
Amortering under året	1 479	3 729	172
Likvida medel	1 214	1 127	2 493
Likviditet	144%	58%	115%
Kassaflöde, kr/kvm	391	395	380
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	156	40	40

* 2016-05-01--2016-12-31. Föreningens verksamhet startades 2016-05-01.

Boyta, bostadsrätt: 5 102 kvm

Lokalyta, bostadsrätt: 39 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Årsavgift kr/kvm = (årsavgift bostäder+kabel-TVavgift+kommunal fastighetsavgift+fast VA-avgift)/bostadsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

pk

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- Avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 358 100	26 596 900	616 920	-1 402 690	159 324
Disp. enl. stämmobeslut				159 324	-159 324
Avsättning till underhållsfond			800 000	-800 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-202 070	202 070	
Årets resultat					-62 475
Belopp vid årets utgång	139 358 100	26 596 900	1 214 850	-1 841 296	-62 475

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och lanspråktagande av underhållsfond	-1 243 366
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-800 000
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	202 070
Årets resultat	-62 475
Summa	-1 903 771

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 903 771
Summa	-1 903 771

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

W

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 571 743	4 347 130
Summa rörelseintäkter		4 571 743	4 347 130
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 859 521	-1 384 617
Övriga externa kostnader	4	-36 102	-27 442
Personalkostnader och arvoden	5	-62 567	-71 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 871 390	-1 871 390
Summa rörelsekostnader		-3 829 580	-3 355 366
Rörelseresultat		742 163	991 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-804 638	-832 440
Summa finansiella poster		-804 638	-832 440
Resultat efter finansiella poster		-62 475	159 324
Resultat före skatt		-62 475	159 324
Årets resultat		-62 475	159 324

nb

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	225 110 149	226 981 539
Summa materiella anläggningstillgångar		225 110 149	226 981 539
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		225 160 149	227 031 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		236 738	0
Övriga fordringar	10	6 373	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	164 279	39 367
Summa kortfristiga fordringar		407 390	39 370
<i>Kassa och bank</i>	12	1 214 250	1 126 773
Summa omsättningstillgångar		1 621 640	1 166 143
SUMMA TILLGÅNGAR		226 781 789	228 197 682

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 955 000	165 955 000
Fond för yttre underhåll		1 214 850	616 920
Summa bundet eget kapital		167 169 850	166 571 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 841 296	-1 402 690
Årets resultat		-62 475	159 324
Summa fritt eget kapital		-1 903 771	-1 243 366
Summa eget kapital		165 266 079	165 328 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	60 391 250	60 870 250
Summa långfristiga skulder		60 391 250	60 870 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	229 000	1 229 000
Leverantörsskulder		321 315	90 760
Skatteskulder		2 226	2 222
Övriga skulder		93 737	103 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	478 182	572 966
Summa kortfristiga skulder		1 124 460	1 998 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 781 789	228 197 682

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas fr.o.m. första inflyttningsdag.

Byggnad	Linjär	100 år
---------	--------	--------

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgar göras årligen lägst med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lägenhetsarea samt lokalarea exklusive garage. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 815 768	3 819 562
Individuell debitering av kall- och varmvatten	251 365	122 163
Hysesintäkter, garage, momsregistrerade	340 312	304 487
Årsavgifter lokaler, momsregistrerade	31 090	31 090
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	3 000	3 000
Spa/orangeri-avgifter	14 600	16 200
Vatten, momsregistrerade lokaler	676	1 495
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	42 798	31 052
Övriga intäkter	13 975	18 081
Ersättning försäkringsskador	58 159	0
Summa	4 571 743	4 347 130

14

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	205 593	168 921
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	202 070	0
El	89 265	88 596
Uppvärmning	282 750	270 421
Kall- och varmvatten, avlopp	114 662	124 615
Avfallshantering Samfällighet	166 522	109 460
Avfallshantering övrigt, container	14 010	7 498
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	29 938	22 536
Spa/orangeri	2 005	11 800
Fastighetsförsäkring	37 146	35 606
Bredband och Kabel-TV	262 821	196 172
Fastighetsskötsel	176 532	173 558
Marskskötsel	0	1 975
Förbrukningsinventarier/material	11 988	10 569
Fastighetsskatt	26 620	26 620
Administrativ förvaltning	99 813	93 942
Driftsuppföljning / Elavläsning	33 648	31 448
Föreningsverksamhet	2 232	2 560
Övriga förvaltningskostnader	101 906	8 320
Summa	1 859 521	1 384 617
Specificering av löpande underhåll		
Inköp material och varor till underhåll/repARATIONER	496	4 812
Bostäder	0	7 545
Installationer	28 224	13 149
Installationer ventilation	60 975	64 114
Installationer hissar	32 312	22 650
Installationer lås och larm	15 865	51 657
Utvändigt	462	4 994
Försäkringsskador	67 259	0
Summa	205 593	168 921
Specificering av periodiskt underhåll		
Underhållsplan	72 125	0
Gemensamma utrymmen	78 576	0
Installationer el	20 125	0
Huskropp utvändigt dörrar	31 244	0
Summa	202 070	0

µ

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Extern revisor	13 375	13 500
Konsultarvode	0	9 050
Avgifter för juridiska åtgärder	21 056	0
Övriga externa kostnader	1 671	4 892
Summa	36 102	27 442

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	49 500	56 500
Sociala avgifter	13 067	15 417
Summa	62 567	71 917

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader	1 871 390	1 871 390
Summa	1 871 390	1 871 390

Föreningen följer en linjär avskrivningsplan. Avskrivningar påverkar ej kassaflödet.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, fastighetslån	804 638	831 919
Kostnadsränta Skatteverket, ej avdragsgill	0	521
Summa	804 638	832 440

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	187 139 000	187 139 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 139 000	187 139 000
Ingående avskrivningar	-4 818 461	-2 947 071
Årets avskrivningar byggnader	-1 871 390	-1 871 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 689 851	-4 818 461
Utgående redovisat värde	180 449 149	182 320 539
Taxeringsvärden byggnader	81 603 000	81 603 000
Taxeringsvärden mark	30 059 000	30 059 000
Summa	111 662 000	111 662 000

μ

Bokfört värde byggnader	180 449 149	182 320 539
Bokfört värde mark	44 661 000	44 661 000
Summa	225 110 149	226 981 539

Fastighetsbeteckningar: Göteborg Kvillebäcken 76:3

Marken innehas med äganderätt

Värdeår: 2015 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Rundbäck Fastighet AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3	3
Balkonginglasning	6 370	0
Summa	6 373	3

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	9 367	9 045
Fortnox	660	769
Bredband och Kabel-TV	69 030	16 648
Samfällighet	13 320	12 905
Bostadsrätterna	7 080	0
Debitering varmvatten och kallvatten period 1809-1812	62 322	0
Övriga förutb kostnader och uppl intäkter	2 500	0
Summa	164 279	39 367

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 214 250	1 126 773
Summa	1 214 250	1 126 773

ju

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 330564	0,87	2019-02-22	28 250 000	29 500 000
Stadshypotek 261567, amort 229tkr/år	1,70	2021-03-01	32 370 250	32 599 250
<u>Avgår kortfristig del</u>			<u>-229 000</u>	<u>-1 229 000</u>
Summa			60 391 250	60 870 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 229 000 kronor (1 229 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 59 475 250 kronor (59 954 250 kronor).

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
<u>Uttaga fastighetsinteckningar</u>	<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
Summa	66 000 000	66 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsinsbetalningar	6 983	0
Räntekostnad	71 801	73 273
Hyror och avgifter	376 127	354 643
Extern revision	13 500	13 500
Avräkning entreprenör	0	122 119
Vatten och avlopp	9 771	9 431
Summa	478 182	572 966

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Brf Trädriktet 1
Org.nr 769625-7380

2019/14

Göteborg 2019-05-27



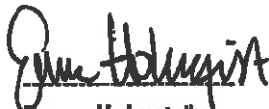
Adrian Edgren
Ordförande



Pontus Svensson
Kassör



Rune Carlsson
Sekreterare



Emma Holmström
Ledamot



Isabella Sundling Wallin
Ledamot



Revisor

Magnus Emilsson
Namnförtydligande

28/5 2019
Datum

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trädriket, org.nr. 769625-7380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trädriket för räkenskapsåret 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 för föreningen.

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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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. 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, förfälskning, 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.

ML

—BoRevision—

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Trådriket för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisions sed 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.

Göteborg den 20 15 2019



.....
Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB