

Årsredovisning

för

Brf Trädriket 1

769625-7380

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@brftradriktet.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Trädriket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 byggnad och mark med beteckningen Göteborg Kvillebäcken 76:3, Göteborgs kommun. Föreningens gatuadresser är: Jöns Rundbäcks Plats 1, 2, 3, 3B, Rundbäcksgatan 6, 417 23 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.

pl

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	2019-07-19
Pontus Svensson	Kassör	2019-02-16	2020-01-24
Emma Holmqvist	Ledamot	2019-02-16	
Isabella Sundling Wallin	Ledamot	2019-02-16	2019-07-19
Sofia Enander	Ordförande	2019-07-11	
Amalia Reimbert	Kassör	2019-07-11	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen.

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.

Vid ordinarie stämma valdes Adrian Edgren till valberedningen.

Förvaltning

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

Från och med 2020 sköter Nodiclife AB både ekonomisk- och tekniskförvaltning, detta kan komma att påverka redovisning för vår förening då jämförelser mellan 2019 och 2020 kan avvika.

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 innehas 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 91 (90) lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 141 (5 102) kvm. 2019-10-14 byggdes föreningens bostadsrättslokal med yta 39 kvm om lägenhet med 1 rum och kök. 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

10 stycken 1 rum och kök

57 stycken 2 rum och kök

24 stycken 3 rum och kök

W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-15. 18 medlemmar var närvarande och 15 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under 2018 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. Detta arbete har fortgått under 2019, då uppföljningar och eventuella åtgärder fortfarande diskuteras med Derome.

Två städdagar där vi under ett par timmar gemensamt städade gården och sedan avslutat med korvgrillning. Även mindre underhållsarbete gjordes.

Under året har föreningens bostadsrättslokal omvandlats till bostadsrätt. För detta ansvarar berörda medlemmar.

I garaget har två förvaringsboxar tagits bort och ersatts med en parkeringsplats.

Orangeriet har reparerats efter en vattenskada.

Vattenkostnaden är nu en fast kostnad per månad, istället för en rörlig kostnad per kvartal.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2047.

Utfört underhåll

Tre av föreningens portar har bytts ut samt lackning av trä runt entréer.

Framtida underhåll

Då fastigheten är relativt nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste åren.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Översyn hängrännor och stuprör	2020	
Trädetaljer lackas	2020	
OVK	2020	
Gödsla tak	2020	
Linjemålning garage	2021	
Översyn hängrännor och stuprör	2021	
Översyn balkonger	2021	
Fasadtvätt	2021	
Målning träpanel Orangeri	2023	
Oljning spaljéer	2023	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 130 (127) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 15 (21) st. överlåtelse.

14

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2018, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningens lån är uppdelat på tre, med bindningstid på mellan ett och fem år. Styrelsen avser att fortsätta med extraamorteringar om utrymme finns under 2020.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes under 2019 med 1,3%. Under 2020 är ingen avgiftsjustering planerad i nuläget.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016*
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	754	742	743	743
Nettoomsättning	4 629	4 572	4 347	2 953
Resultat efter finansiella poster	124	-62	159	84
Totalt eget kapital	165 390	165 266	165 329	165 169
Balansomslutning	224 866	226 782	228 198	231 694
Soliditet	73,6%	72,9%	72,4%	71,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	223 239	225 110	226 982	228 853
Taxeringsvärde, byggnader och mark	140 823	111 662	111 662	111 662
Taxeringsvärde, byggnader	95 750	81 603	81 603	81 603
Låneskuld	58 841	60 620	62 099	65 828
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 445	11 792	12 079	12 805
Belåningsgrad	42%	54%	56%	59%
Amortering under året	1 779	1 479	3 729	172
Likvida medel	1 133	1 214	1 127	2 493
Likviditet	136%	144%	58%	115%
Kassaflöde, kr/kvm	406	391	395	380
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	156	156	40	40

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

Boyta, bostadsrätt: 5 141 (5 102) kvm

Lokalyta, bostadsrätt: 0 (39) kvm 2019-10-14 ombyggd till lägenhet med 1 rum och kök

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-kortfristiga lån)

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

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

MV

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 358 100	26 596 900	1 214 850	-1 841 296	-62 475
Disp. enl. årsstämmbeslut				-62 475	62 475
Avsättning till underhållsfond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-108 422	108 422	
Årets resultat					123 798
Belopp vid årets utgång	139 358 100	26 596 900	1 906 428	-2 595 349	123 798

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 903 771
Avsättning till underhållsfond	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	108 422
Årets resultat	123 798
Summa	-2 471 551

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 471 551
Summa	-2 471 551

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

///

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 628 582	4 571 743
Summa rörelseintäkter		4 628 582	4 571 743
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 706 660	-1 859 521
Övriga externa kostnader	4	-17 996	-36 102
Personalkostnader och arvoden	5	-90 590	-62 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 871 390	-1 871 390
Summa rörelsekostnader		-3 686 636	-3 829 580
Rörelseresultat		941 946	742 163
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-818 148	-804 638
Resultat efter finansiella poster		123 798	-62 475
Resultat före skatt		123 798	-62 475
Årets resultat		123 798	-62 475

14

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	223 238 759	225 110 149
Summa materiella anläggningstillgångar		223 238 759	225 110 149

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		223 288 759	225 160 149

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		223 293	236 738
Övriga fordringar	10	53 167	6 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	167 426	164 279
Summa kortfristiga fordringar		443 886	407 390

Kassa och bank	12	1 133 300	1 214 250
Summa omsättningstillgångar		1 577 186	1 621 640

SUMMA TILLGÅNGAR		224 865 945	226 781 789
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 955 000	165 955 000
Fond för yttre underhåll		1 906 428	1 214 850
Summa bundet eget kapital		167 861 428	167 169 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 595 349	-1 841 296
Årets resultat		123 798	-62 475
Summa fritt eget kapital		-2 471 551	-1 903 771
Summa eget kapital		165 389 877	165 266 079
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	40 142 250	60 391 250
Summa långfristiga skulder		40 142 250	60 391 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 699 000	229 000
Leverantörsskulder		125 497	321 315
Skatteskulder		2 427	2 226
Övriga skulder		244 084	93 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	262 810	478 182
Summa kortfristiga skulder		19 333 818	1 124 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 865 945	226 781 789

14

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 21,4% 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

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 877 091	3 815 768
Individuell debitering av kall- och varmvatten	167 078	251 365
Hysesintäkter, garage, momsregistrerade	352 037	340 312
Årsavgifter lokaler, momsregistrerade	23 621	31 090
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	2 250	3 000
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade lokaler	823	0
Spa/orangeri-avgifter	25 500	14 600
Vatten, momsregistrerade lokaler	0	676
Andrahandsupplåtelseavgift	9 125	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 297	42 798
Övriga intäkter	122 760	13 975
Ersättning försäkringsskador	0	58 159
Summa	4 628 582	4 571 743

2019, Övriga intäkter: Större poster avser främst ersättning för filter samt ersättning från entreprenör för bland annat orangeri samt förråd.

pk

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	119 383	205 593
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	108 422	202 070
El	86 825	89 265
Uppvärmning	311 101	282 750
Kall- och varmvatten, avlopp	125 785	114 662
Avfallshantering Samfällighet	144 908	166 522
Avfallshantering övrigt, container	11 813	14 010
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	9 875	29 938
Spa/orangeri	5 156	2 005
Fastighetsförsäkring	42 246	37 146
Bredband och Kabel-TV	276 120	262 821
Fastighetsskötsel	198 014	176 532
Förbrukningsinventarier/material	16 979	11 988
Fastighetsskatt	28 230	26 620
Administrativ förvaltning	110 784	99 813
Driftsuppföljning / Elavläsning	31 448	33 648
Föreningsverksamhet	2 316	2 232
Övriga förvaltningskostnader	77 255	101 906
Summa	1 706 660	1 859 521

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/reparationer	4 002	495
Bostäder	3 431	0
Gemensamma utrymmen	2 856	0
Installationer	0	28 224
Installationer ventilation	15 251	60 975
Installationer hissar	31 209	32 312
Installationer lås och larm	55 646	15 865
Utvändigt	1 113	463
Garage och p-plats	5 875	0
Försäkringsskador	0	67 259
Summa	119 383	205 593

Specificering av periodiskt underhåll

Underhållsplan	0	72 125
Gemensamma utrymmen	0	78 576
Installation ventilation	45 055	0
Installationer el	0	20 125
Huskropp utvändigt dörrar	63 367	31 244
Summa	108 422	202 070

14

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	13 875	13 375
Avgifter för juridiska åtgärder	1 336	21 056
Övriga externa kostnader	2 785	1 671
Summa	17 996	36 102

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	70 000	49 500
Sociala avgifter	20 590	13 067
Summa	90 590	62 567

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
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

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	818 148	804 638
Summa	818 148	804 638

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	187 139 000	187 139 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 139 000	187 139 000
Ingående avskrivningar	-6 689 851	-4 818 461
Årets avskrivningar byggnader	-1 871 390	-1 871 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 561 241	-6 689 851
Utgående redovisat värde	178 577 759	180 449 149
Taxeringsvärden byggnader	95 750 000	81 603 000
Taxeringsvärden mark	45 073 000	30 059 000
Summa	140 823 000	111 662 000

M2

Bokfört värde byggnader	178 577 759	180 449 149
Bokfört värde mark	44 661 000	44 661 000
Summa	223 238 759	225 110 149

Fastighetsbeteckningar: Göteborg Kvillebäcken 76:3

Marken innehas med äganderätt

Värdeår: 2015 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Rundbäck Fastighet AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	109	3
Balkonginglasning	53 058	6 370
Summa	53 167	6 373

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	10 960	9 367
Fortnox	956	660
Bredband och Kabel-TV	69 416	69 030
Samfällighet	14 233	13 320
Bostadsrätterna	7 220	7 080
Debitering varmvatten och kallvatten	61 300	62 322
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 341	2 500
Summa	167 426	164 279

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 133 300	1 214 250
Summa	1 133 300	1 214 250

llk

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -550	0,90%	2020-06-01	18 170 000	0
Stadshypotek, -567	1,70%	2021-03-01	31 591 250	529 000
Stadshypotek, -551	1,00%	2024-06-01	9 080 000	0
Summa			58 841 250	529 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 40 142 250 (60 391 250 kronor).

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 18 699 000 (229 000) kronor. På balansdagen utgör 529 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 779 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 56 196 250 (59 475 250) kronor.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa	66 000 000	66 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsinsbetalningar	6 983	6 983
Räntekostnad	91 385	71 801
Hyror och avgifter	0	376 127
Styrelsearvode	37 668	0
Sociala avgifter	11 835	0
Extern revision	13 750	13 500
El	7 249	0
Fjärrvärme	72 867	0
Vatten och avlopp	15 145	9 771
Sophämtning	1 878	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 050	0
Summa	262 810	478 182

mu

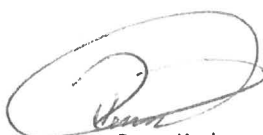
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

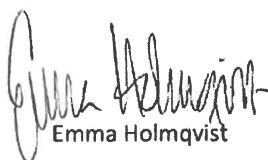
Göteborg 2020 - 04 - 20



Sofia Enander
Ordförande



Rune Karlsson

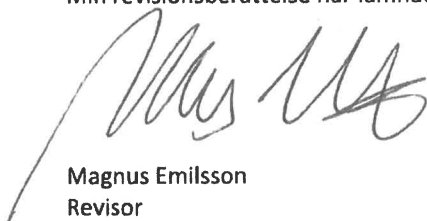


Emma Holmqvist



Amalia Reimbert

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29



Magnus Emilsson
Revisor
BoRevision

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädrieket 1, org.nr. 769625-7380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädrieket 1 för räkenskapsåret 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. 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.

W

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 Trädriket 1 för räkenskapsåret 2019 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:

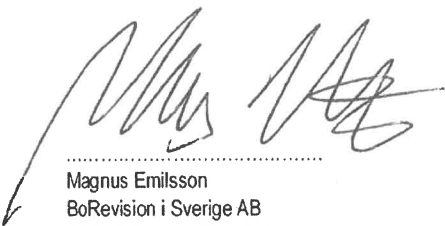
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 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 29/4 2020


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor