

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trasten 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|---------|
| Anders Sebastian Frisk | Ledamot |
| Ann Edwardsdotter Hagéus Schmidt | Ledamot |
| Johan Oscar Henricsson | Ledamot |
| Magnus Carl Gunnar Hägnefelt | Ledamot |
| Johanna Lovisa Olsson | Ledamot |

Helene Langnes Engström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------|------------------|------------------------|
| Eva Stein | Ordinarie Extern | Allegretto Revision AB |
| Kerstin Norlin | Suppleant Extern | Revisor |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| TRASTEN 20 | 2001 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

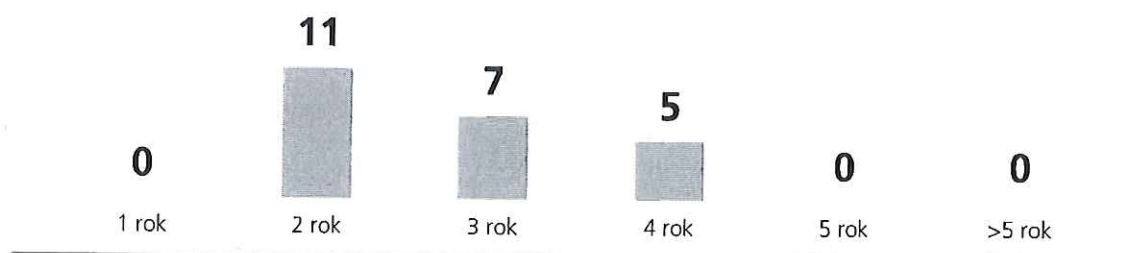
Fastigheten bebyggdes 1894 - 1895 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 979 m², varav 1 834 m² utgör lägenhetsyta och 145 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------|
| Lässmed.nu | 110 m ² | |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År |
|---------------------------------------|------|
| Uppfräschning av fasad | 2018 |
| Byte samt renovering av vissa fönster | 2018 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

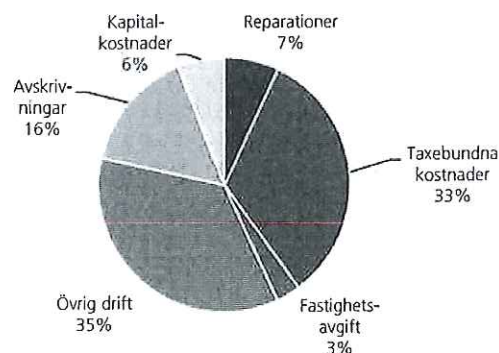
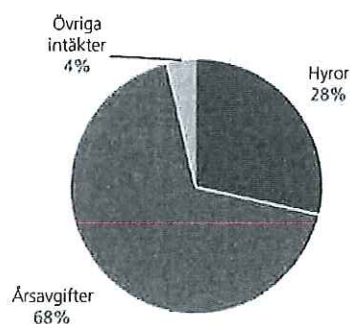
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| SBC | Ekonomisk förvaltning |
| Kents rör | Fastighetsskötsel |
| Svea Support Fastighetsservice AB | Fastighetsservice och städning |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 575 285 | 1 393 278 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 278 255 | 1 226 712 |
| Finansiella intäkter | 80 | 271 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 827 | 2 444 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 127 614 | 14 279 |
| | 1 406 776 | 1 243 706 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 008 047 | 920 491 |
| Finansiella kostnader | 78 100 | 78 208 |
| Minskning av långfristiga skulder | 63 000 | 63 000 |
| | 1 149 147 | 1 061 699 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 832 914 | 1 575 285 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 257 629 | 182 007 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Källsortering är införd och vi har nu inte endast kärl för brännbart, utan även för plast, papper och metall vilket har varit mycket uppskattat.
- Hissarna har renoverats av Kone.
- Städ dagar har genomförts på både höst och vår.
- Stadgarna har setts över efter nya lagkrav och kommer att implementeras under 2018.
- En underhållsplan har uppdaterats under 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 531 | 531 | 531 | 531 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 047 | 1 036 | 1 036 | 1 025 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 713 | 3 752 | 3 790 | 3 829 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 15 | 14 | 13 | 13 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 158 | 162 | 145 | 137 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 23 | 22 | 24 | 15 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 39 | 40 | 38 | 66 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 80 | 79 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -5 | 3 | 618 | -763 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 274 | 1 226 | 1 226 | 1 222 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 834 m² bostäder och 145 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 19 486 081 | 0 | 0 | 19 486 081 |
| Upplåtelseavgifter | 4 828 412 | 0 | 0 | 4 828 412 |
| Kapitaltillskott | 1 651 747 | 0 | 0 | 1 651 747 |
| Fond för yttre underhåll | 811 226 | 405 677 | -117 720 | 523 269 |
| S:a bundet eget kapital | 26 777 466 | 405 677 | -117 720 | 26 489 509 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -918 785 | -405 677 | 120 601 | -633 709 |
| Årets resultat | -5 296 | -5 296 | -2 881 | 2 881 |
| S:a ansamlad förlust | -924 081 | -410 973 | 117 720 | -630 828 |
| S:a eget kapital | 25 853 385 | -5 296 | 0 | 25 858 681 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat | -5 296 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -513 108 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -405 677 |
| summa balanserat resultat | -924 081 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

| |
|-----------------|
| 8 927 |
| -915 154 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 274 070 | 1 226 412 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 4 185 | 300 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 278 255 | 1 226 712 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -852 174 | -846 968 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -155 873 | -73 523 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -197 484 | -225 403 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 205 531 | -1 145 894 |
| RÖRELSERESULTAT | | 72 724 | 80 818 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 80 | 271 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -78 100 | -78 208 |
| Summa finansiella poster | | -78 020 | -77 937 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -5 296 | 2 881 |
| ÅRETS RESULTAT | | -5 296 | 2 881 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | |
| | 30 393 057 | 30 590 541 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 30 393 057 | 30 590 541 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 30 393 057 | 30 590 541 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 460 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 8 | |
| | 1 873 461 | 1 619 119 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 875 921 | 1 619 119 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 875 921 | 1 619 119 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 32 268 978 | 32 209 660 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 24 314 493 | 24 314 493 |
| Kapitaltillskott | | 1 651 747 | 1 651 747 |
| Fond för yttre underhåll | Not 9 | 811 226 | 523 269 |
| Summa bundet eget kapital | | 26 777 466 | 26 489 509 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -918 785 | -633 709 |
| Årets resultat | | -5 296 | 2 881 |
| Summa fritt eget kapital | | -924 081 | -630 828 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 25 853 385 | 25 858 681 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10,11 | 5 227 200 | 6 056 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 227 200 | 6 056 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 10,11 | 828 800 | 63 000 |
| Leverantörsskulder | | 169 787 | 64 849 |
| Skatteskulder | | 77 929 | 75 543 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 111 877 | 91 587 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 188 393 | 294 979 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 268 978 | 32 209 660 |

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2017 | 2016 |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år | 20 år |

| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | 2017 | 2016 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 865 820 | 865 820 |
| Hyror bostäder | 249 522 | 245 575 |
| Hyror lokaler | 115 000 | 115 000 |
| Kabel-TV intäkter | 43 710 | 0 |
| Öresutjämning | 18 | 17 |
| | 1 274 070 | 1 226 412 |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2017 | 2016 |
|------------------------------|--------------|------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 4 185 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 300 |
| | 4 185 | 300 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 40 625 | 31 250 |
| | Fastighetskötsel beställning | 20 489 | 7 806 |
| | Snöröjning/sandning | 16 375 | 25 275 |
| | Städning entreprenad | 64 500 | 54 625 |
| | Städning enligt beställning | 7 500 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 0 | 5 279 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 2 433 |
| | Hissbesiktning | 2 301 | 2 254 |
| | Gård | 2 273 | 2 208 |
| | Serviceavtal | 12 533 | 12 120 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 563 | 35 |
| | Störningsjour och larm | 4 500 | 2 250 |
| | Fordon | 629 | 0 |
| | | 175 289 | 145 535 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 18 825 |
| | Tvättstuga | 0 | 15 475 |
| | Entré/trapphus | 0 | 2 710 |
| | Lås | 1 449 | 802 |
| | VVS | 0 | 4 231 |
| | Hiss | 87 971 | 24 055 |
| | | 89 420 | 66 098 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 0 | 61 615 |
| | Installationer | 0 | 56 106 |
| | Bredband | 8 927 | 0 |
| | | 8 927 | 117 721 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 28 733 | 26 900 |
| | Värme | 311 880 | 320 037 |
| | Vatten | 45 170 | 42 973 |
| | Sophämtning/renhållning | 33 491 | 25 219 |
| | | 419 274 | 415 129 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 59 563 | 53 646 |
| | Kabel-TV | 23 765 | 10 415 |
| | Bredband | 36 432 | 0 |
| | | 119 760 | 64 061 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 39 505 | 38 424 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 852 174 | 846 968 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---------------------------------|----------------|---------------|
| | Tele- och datakommunikation | 2 890 | 2 550 |
| | Juridiska åtgärder | 23 000 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 425 |
| | Övriga förluster | 4 457 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 11 250 | 11 250 |
| | Föreningskostnader | 0 | 262 |
| | Styrelseomkostnader | 10 000 | 5 500 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 654 |
| | Förvaltningsarvode | 41 996 | 40 873 |
| | Administration | 12 283 | 2 809 |
| | Konsultarvode | 45 000 | 4 250 |
| | Föreningsavgifter | 4 997 | 4 950 |
| | | 155 873 | 73 523 |

| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 167 342 | 195 261 |
| | Förbättringar | 30 142 | 30 142 |
| | | 197 484 | 225 403 |

| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 31 898 442 | 31 898 442 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 31 898 442 | 31 898 442 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 307 901 | -1 082 498 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -197 484 | -225 403 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 505 385 | -1 307 901 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 30 393 057 | 30 590 541 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 11 214 507 | 11 214 507 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 20 227 000 | 20 227 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 33 299 000 | 33 299 000 |
| | | 53 526 000 | 53 526 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 52 600 000 | 52 600 000 |
| | Lokaler | 926 000 | 926 000 |
| | | 53 526 000 | 53 526 000 |

| Not 8 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 40 547 | 39 377 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 832 914 | 1 575 285 |
| | Fordringar | 0 | 4 457 |
| | | 1 873 461 | 1 619 119 |

| Not 9 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 523 269 | 362 691 |
| | Reservering enligt stadgar | 405 677 | 160 578 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -117 720 | 0 |
| | Vid årets slut | 811 226 | 523 269 |

| Not 10 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | ändringsdag |
| Handelsbanken | 1,250 % | 776 000 | 784 000 | Stibor 3 mån |
| Handelsbanken | 1,780 % | 3 840 000 | 3 880 000 | 2022-12-01 |
| Handelsbanken | 1,780 % | 1 440 000 | 1 455 000 | 2022-12-01 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 6 056 000 | 6 119 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -828 800 | -63 000 | |
| | | 5 227 200 | 6 056 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 752 000 kr.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4 15 2018


Anders Sebastian Frisk
Ledamot



Ann Edvardsdotter Hagéus Schmidt
Ledamot


Johan Oscar Henricsson
Ledamot


Magnus Carl Gunnar Hägnfelt
Ledamot


Johanna Lovisa Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 15 2018


Eva Stein
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trasten 20
Org.nr 716405-7023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trasten 20 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

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, 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 20 för räkenskapsåret 2017 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 revisionsd 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 revisionsd 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 16 maj 2018


Eva Stein

Auktoriserad revisor