

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Trasten 18**

702422-0555

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Trasten 18, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningen**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-02. Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, d.v.s. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### **Fastigheten**

Föreningens fastighet Trasten 18 byggdes 1892 och har värdeår 1981. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 875 kvm varav 1 850 kvm utgör lägenhetsyta och 25 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 998 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa Försäkringar AB (Leif Bolander & Co).

##### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har föreningen skött själva.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

-En större renovering av hissen i gathuset har genomförts där hissmaskin och styrsystem har bytts ut och hisskorgen har renoverats.

-Föreningen har genomfört en stadgerevision och nya stadgar registrerades hos bolagsverket den 28 november 2018.

**Fastighetens tekniska status och större investeringar, reparationer och underhåll:**

*Åtgärder före föreningens bildande:*

- 1975 Fasadenovering  
Omläggning tak  
Värmecentral (Värmeväxlare, cirkulationspumpar, reglerutrustning och expansionskärl)Värmedistribution (Värmeledningar, vattenradiatorer med termostatventiler)VA stammar.  
*Åtgärder efter föreningens bildande:*
- 2001 Renovering av 9 badrum som en del i bildandet av föreningen.
- 2002 Byggnation ny tvättstuga
- 2003 Målning av plåttak.
- 2004 Renovering och målning fönster (lägenheter samt trapphus).  
Nya entréportar.
- 2006 Hiss gårdshus (installerad 2006 men ingick i försäljning av vindar).  
Komplett fjärrvärmeanläggning med ny styr och reglerutrustning.  
Omläggning av tak i sb med vindsbygge.  
Värmekablar stuprännor + system installation.  
Uppsättning av balkonger.
- 2007 Bullerreducerande fönster mot Odengatan.
- 2008 Spolning av stammar i samtliga lägenheter och utrymmen.
- 2009 Renovering av dagvatten- och horisontella stammar mellan husen.
- 2010 Ny utebelysning gårdar.  
Kittning och målning av fönster i gårdshuset.
- 2011 Installation av separata elmätare varje lägenhet.  
OVK åtgärder (ventilationsrengöring och provtryckning).
- 2012 Omläggning delar av plåttak.  
FasadrenoveringIn.  
Justeriing värmesystem.  
Utbyte termostater.  
Renovering av badrum i en lägenhet (rest sedan övergång till bostadsrätt).  
Kittning och målning av fönster mot Odengatan i Gathuset.
- 2013 Vattenskada i en av vindsvåningarna.  
Reparation av vissa värmekablar i stuprännor.  
Renovering låsmekanism hissdörrar i Gathus.
- 2014 Byggnation av skärmtak för cyklar på den inre gården.  
Ytterligare kostnader för vattenskada i en av vindsvåningarna.  
Utbyte av en torktumlare.  
Slipning & lackning entréportar.
- 2015 Trapphusrenovering gathuset med ny stenläggning golv, målning av ytskikt samt ny belysning.  
I samband med trapphusrenoveringen installerade 6 medlemmar säkerhetsdörrar.  
Spolning av stammar i samtliga lägenheter och utrymmen.
- 2016 Trapphusrenovering gårdshuset med ny stenläggning golv, målning av ytskikt samt ny belysning.  
Ny port mellan entré och trapphus i gathuset.

- 2018      Större renovering av hissen i gathuset där hissmaskin och styrsystem har bytts ut och hisskorgen har renoverats.  
Utbyte av en torktumlare i tvättstugan.  
Nya entrétavlor har satts upp i trapphusen som en del i trapphusrenoveringen 2015/2016.  
Ett partiellt byte av avloppsstam har genomförts i samband med att en bostadsrättshavare har renoverat ett badrum.

## Medlemsinformation

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4 respektive 5 våningar samt inredda vindsvåningar med totalt 19 st medlemslägenheter varav inga har överlåtits under året.

### Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök  
8 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök  
2 st vindsvåningar

Den totala boytan är 1 850 kvm. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokaler.

I lokalen bedrivs följande verksamheten:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Musa Skrädderi	25 kvm	2008-07-01 tillsv.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Erik Löfgren	Ordförande
Sara Andersson	Ledamot
Kari Feldt	Ledamot
Hans Röstorp	Suppleant
Louisa Mattsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor har varit Birgitta Woll Thunqvist, revisorssuppleant har varit Torbjörn Kihlstedt (till och med 2018-05-14) och Eva Ringdahl (från och med 2018-05-14).

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Erik Löfgren, Sara Andersson, Hans Röstorp och Louisa Mattsson.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018. Extra föreningsstämma hölls den 13 juni 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 55 971 000 kr varav 34 210 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 55 400 000 kr samt lokaler 571 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 1% per den 1 januari 2016 och har sedan dess varit oförändrade. Ingen höjning är planerad för 2019.

<b>Analys av årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>Budget</b>
Årsavgifter bostäder	1 144 107	1 155 548
Övriga intäkter	139 868	139 808
Driftskostnader	- 595 897	- 547 336
Övriga Externa kostnader	- 142 466	- 114 332
<b>Driftsresultat</b>	<b>545 612</b>	<b>633 617</b>
Summa finansiella poster	- 55 691	- 223 783
<b>Resultat före avskrivningar, reparation &amp; underhåll</b>	<b>489 921</b>	<b>409 905</b>
Reparation & underhåll	- 616 465	- 104 045
Avskrivningar	- 158 042	- 158 042
<b>Resultat i resultaträkningen</b>	<b>- 284 586</b>	<b>147 818</b>
<i>Bokslutsdispositioner (förändringar i yttre fond)</i>		
Årets avsättning till yttre fond	- 430 000	- 167 913
Nyttjande av yttre fond	774 507	-
<b>Summa rep. &amp; UH, avskrivningar och yttre fond</b>	<b>- 430 000</b>	<b>- 430 000</b>
<b>Resultat inklusive förändring i yttre fond</b>	<b>59 921</b>	<b>- 20 095</b>

Budgeten för 2017 innehöll en avgiftshöjning om 1% som aldrig genomfördes och låg kvar i budgeten för 2018 i budgeten för 2019 har årsavgifter bostäder budgeterats utan denna höjning till 1 144 107.

Driftsresultatet är budgeterat så att det ska täcka föreningens genomsnittliga kostnad för lån och reparation och underhåll enligt underhållsplanen. Årets driftsresultat är lägre än budget vilket främst beror på kostnader för ökade elkostnader, stadgerevision, obligatorisk ventilationskontroll och radonbesiktning.

Räntekostnader är lägre än budget då snitträntan 2018 var 0.6% på lån om 9 miljoner medan budgeten över tid räknar med en räntenivå om 3.75% på lån om 6 miljoner. Genom att de verkliga räntekostnaderna just nu är lägre än de budgeterade kan föreningen amortera på lånen så att nya lån kan tas vid framtida större renoveringar förhoppningsvis utan att behöva höja avgifterna.

Föreningen planerar kommande underhållsåtgärder och budgeterar årsavgiften långsiktigt med stöd av en detaljerad underhållsplan. Enligt underhållsplanen uppgår den årliga genomsnittliga kostnaden för inventeringar, reparation & underhåll till 430 000 kr per år. Resultatet före avskrivningar, reparation & underhåll och avsättning till yttre fond budgeterades normalt sett till dessa 430 000 kr. Nuvarande årsavgifter tillåter således årliga renoveringsutgifter som är 430 000 kr per år. Eftersom utgifter för reparation och underhåll kan variera kraftigt mellan år kan utfallet för reparation & underhåll ett enskilt år vara både högre eller lägre än det budgeterade beloppet. Genom avsättning till eller bidrag från den yttre fonden kan resultatet jämnas ut över tid. I år uppgår reparation & underhåll och avskrivningar till 774 507 kr vilket är högre än de 430 000 kr. Därför lämnas bidrag om 344 507 kr från yttre fond i år.

Resultatet inklusive förändring i yttre fond är 59 921 vilket beror det låga ränteläget. Resultatet hade varit ännu bättre om inte driftskostnaderna överskridit budget.

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 283 975	1 285 524	1 283 918	1 276 370
Resultat efter finansiella poster	284 586	311 456	-910 409	182 012
Soliditet (%)	67	67	65	67
Lån/kvm	4 865	4 865	4 865	4 865
Årsavgift/kvm	618	618	618	618
Resultat före avskrivningar, reparationer & underhåll	489 922	495 355	559 802	556 833
Årlig utgift för rep. & UG enligt UH-plan	-430 000	-430 000	-430 000	-420 000
Värmekostnad/ kvm	146	145	150	139
Vattenkostnad/ kvm	16	16	15	13

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	21 892 638	3 269 161	246 101	-6 916 504	311 456	<b>18 802 852</b>
Reservering yttre fond			430 000	-430 000		<b>0</b>
lansspråksantagande yttre fond			-774 507	774 507		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				311 456	-311 456	<b>0</b>
Årets resultat					-284 586	<b>-284 586</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 892 638</b>	<b>3 269 161</b>	<b>-98 406</b>	<b>-6 260 541</b>	<b>-284 586</b>	<b>18 518 266</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 605 049
reservering yttre fond enligt stadgar	-430 000
lansspråkstagande från yttre fond	774 507
årets förlust	-284 586
	<b>-6 545 128</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-6 545 128
	<b>-6 545 128</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 283 975	1 285 524
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 283 975</b>	<b>1 285 524</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 239 928	-680 759
Övriga externa kostnader	3	-114 900	-87 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 042	-158 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 512 870</b>	<b>-925 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-228 895</b>	<b>359 548</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 691	-48 092
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-284 586</b>	<b>311 456</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-284 586</b>	<b>311 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-284 586</b>	<b>311 456</b>



## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

25 769 182

25 927 224

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

35

317

Övriga fordringar

649

649

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

40 807

40 076

**Summa kortfristiga fordringar**

**41 491**

**41 042**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 013 958

2 145 306

**Summa omsättningstillgångar**

**2 055 449**

**2 186 348**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**27 824 631**

**28 113 572**

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

25 161 799

25 161 799

Fond för yttre underhåll

-98 406

246 101

**Summa bundet eget kapital**

**25 063 393**

**25 407 900**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-6 260 542

-6 916 505

Årets resultat

-284 586

311 456

**Summa fritt eget kapital**

**-6 545 128**

**-6 605 049**

**Summa eget kapital**

**18 518 265**

**18 802 851**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

9 000 000

9 000 000

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

75 501

67 442

Skatteskulder

61 808

60 111

Förutbetalda avgifter och hyror

99 189

112 612

Upplupna kostnader

8

69 868

70 556

**Summa kortfristiga skulder**

**306 366**

**310 721**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**27 824 631**

**28 113 572**

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Portar	20 år
Balkonger	20 år
Ventilation	20 år
Elanläggning	20 år
Fönster	10 år
Markanläggning	20 år

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 144 107	1 144 107
Hysesintäkter lokaler	60 959	59 945
Hysesintäkter övr objekt	2 400	2 400
Deb. fastighetsskatt	5 710	5 710
El	68 078	72 763
Påminnelseavgift	0	-63
Övriga fakturerade kostnader	0	649
Öres- och kronutjämning	2	14
Återbetaln. all Framtid	2 738	0
Övriga rörelseintäkter	-19	0
	<b>1 283 975</b>	<b>1 285 525</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	3 673	549
Snöröjning/sandning	6 250	6 250
Städning grundavtal	41 942	40 428
Städning extradebiteringar	900	4 950
Serviceavtal	7 214	7 056
Hiss serviceavtal	3 524	7 763
Elavgifter	127 734	105 297
Uppvärmning	270 745	268 831
Vatten	30 498	29 120
Sophämtning	25 116	23 879
Hyra entremattor	2 850	0
Fastighetsförsäkring	39 286	35 358
Kabel-tv	5 213	5 127
Fastighetsskatt	5 710	5 710
Kommunal fastighetsavgift	25 403	24 985
Självrisiker	0	89 600
OVK	11 250	0
Brandskydd	8 646	0
Övr. besiktn./kontroller	7 509	0
	<b>623 463</b>	<b>654 903</b>
<b>Löpande reparationer</b>		
Fasader	0	3 396
Fönster	7 735	0
Gård	4 134	0
Hissar	3 037	12 736
Dörrar och lås	0	5 434
	<b>14 906</b>	<b>21 566</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Hissar	481 735	0
Tvättstuga	32 800	0
Stambyte	45 599	0
Dörrar och lås	41 425	0
	<b>601 559</b>	<b>0</b>
Summa fastighetskostnader	1 239 928	680 760
	<b>1 239 928</b>	<b>680 760</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	199	2 612
Förbrukningsmaterial	820	0
Telefon	4 792	3 534
Hemsida	6 733	6 511
Administration, kontorsmaterie	2 290	1 351
Styrelseomkostnader	14 517	2 014
Revisionsarvode extern revisor	13 000	13 000
Möteskostnader	250	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	46 834	46 561
Extradeb. ekonomiskförvaltn	515	1 022
Konsultarvoden	8 750	0
Bankkostnader	1 902	1 910
Juridisk konsultation	6 688	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Trivselkostnader	2 528	3 662
	<b>114 900</b>	<b>87 174</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 040 563	18 040 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 040 563</b>	<b>18 040 563</b>
Ingående avskrivningar	-3 018 814	-2 860 772
Årets avskrivningar	-158 042	-158 042
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 176 856</b>	<b>-3 018 814</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 863 707</b>	<b>15 021 749</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 761 000	21 761 000
Taxeringsvärden mark	34 210 000	34 210 000
	<b>55 971 000</b>	<b>55 971 000</b>
Bokfört värde byggnader	14 863 707	15 021 749
Bokfört värde mark	10 905 474	10 905 474
	<b>25 769 181</b>	<b>25 927 223</b>

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetald försäkring	18 540	17 656
Förutbetald kabel-TV	1 331	1 303
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 238	11 451
Förutbetalda Svenska Virtuella system	2 517	2 517
Förutbetald Schneider Electric	6 181	5 978
Förutbetald Telia	0	1 170
	<b>40 807</b>	<b>40 075</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>
Swedbank Hypotek	0,79	3 mån	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek	0,75	3 mån	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek	0,79	3 mån	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,97	3 mån	400 000	400 000
Swedbank Hypotek	0,92	3 mån	1 600 000	1 600 000
			<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 400 000	9 400 000
	<b>9 400 000</b>	<b>9 400 000</b>

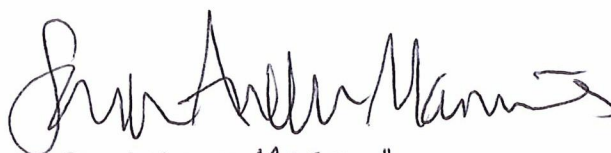
### Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	2 198	1 613
Upplupen kostnad el	17 275	11 685
Upplupen kostnad värme	37 394	40 888
Upplupen kostnad städning	0	3 369
	<b>69 867</b>	<b>70 555</b>

Stockholm den 7 / 5 2019



Erik Löfgren  
Ordförande



Sara Andersson Marmnäs  
Ledamot



Kari Feldt  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / maj 2019



Birgitta Woll Thunqvist  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trasten 18  
Org.nr. 702422-0555

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trasten 18 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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 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 18 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***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:

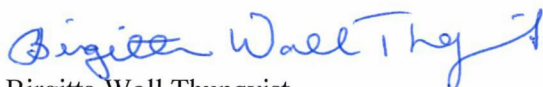
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 13 maj 2019



Birgitta Woll Thunqvist  
Auktoriserad revisor