

Årsredovisning

för

Brf Trudhem

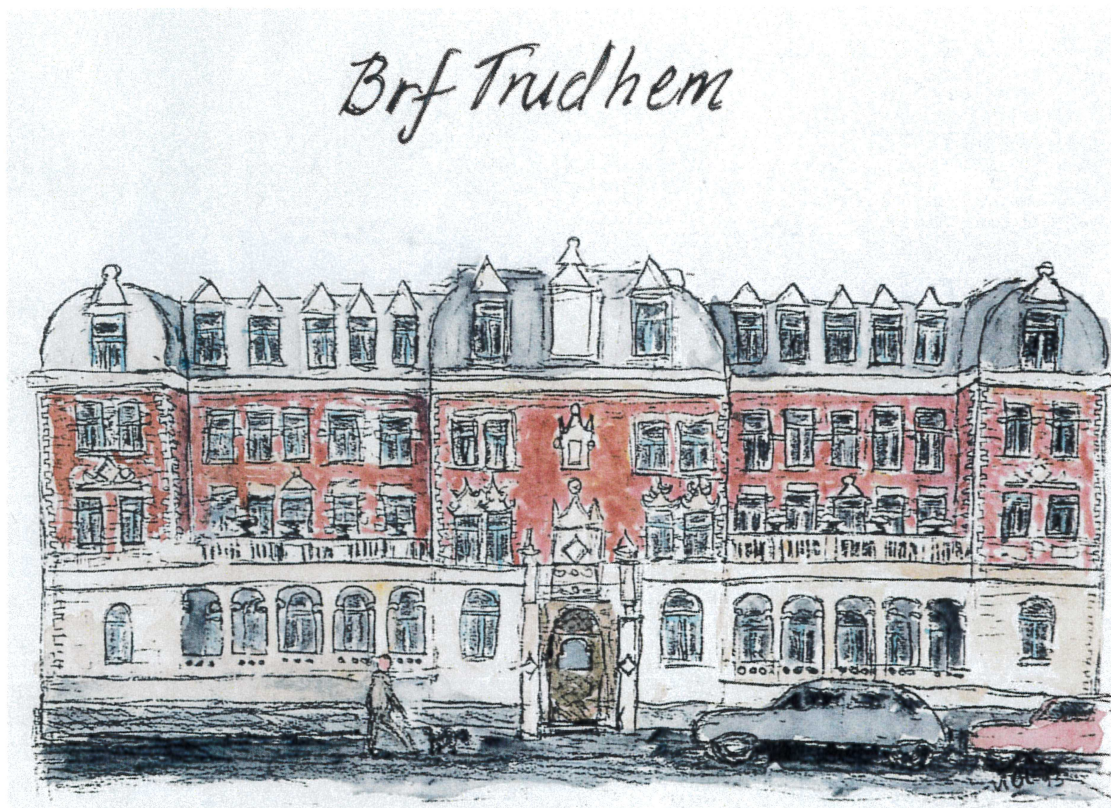
716401-3349

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1 - 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Noter	9 - 14
Revisionsberättelse Auktoriserad revisor	Bilaga
Revisionsberättelse Föreningsrevisor	Bilaga
Kostnadsfördelning (Diagram)	Bilaga



Styrelsen för BRF Trudhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 25:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader, ett större hus och två gårdshus, med 18 lägenheter, varav 5 i gårdshusen, uppförda. Byggnaderna är uppförda 1892. Fastighetens adress är Österplan 13 och Storgatan 13 A & B i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Bostadsrättslägenheterna i fastigheten är fördelade enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2 st	6 st	1 st	6 st	3 st	18 st

Total bostadsarea (BOA): 2 067 kvm.

Årets taxeringsvärde: 43 951 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 34 619 000 kr

Emvix Förvaltning & Byggservice AB biträder styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Styrelserepresentation genom förvaltningsuppdrag	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	ComHem AB
Trappstädning	PD Miljövårdsservice
Fastighetsskötsel/snöröjning	UBC
Sophämtning & Vatten	Uppsala Vatten & Avfall AB
Värme & El	Vattenfall AB
Årsservice Tvättstugeutrustning	JMAB Elinstallationer AB

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 70 054 kr.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare utfört följande underhåll av fastigheten.

Beskrivning	År	Kommentar
Nytt tak	1990-talet	Norra flygeln
VVS-renovering	2002	Flyglarna
Konditionsbesiktning	2002	Alla Tak
Installation bredband	2003	
Renovering trapphus	2003	Flyglarna
Nytt tak	2004	Södra flygeln
Stamrenovering	2005-2006	Stora huset
Översyn kulvert mellan stora huset & södra flygeln	2005-2006	
Tilläggsisolering	2005-2006	Vinden & stora huset
Bullerisolering, fönster	2007	Stora huset mot Österplan, baksida norr om trapphuset
Renovering av värmesystem	2011	Byte rör & radiatorer
Nytt tak	2011-2012	Stora huset
Tilläggsisolering	2012	Kallvind, samt utrymme bredvid hisschakt stora huset
Grundförstärkning	2013	Stora huset
Byte gamla rör	2013	I källare mot gården i samband med grundförstärkningen
Dränering	2014	Stora huset
Färdigställande av källare, ny tvättstuga & nya tvättmaskiner	2014	Stora huset
Byte frånluftsfiler	2015	I lägenheter med anm. vid OVK
Installation av kodlås	2016	Grindarna mot Storgatan
Renovering av trapphus	2017	Stora huset

Framtida planerat underhåll

Föreningen har följande återstående underhåll att utföra på fastigheten. Renovering av flyglarnas trapphus. Fönster och fasader behöver renoveras på alla tre husen. Norra flygelns fönster och fasader bör renoveras först, därefter stora huset och sedan södra flygeln. Efter avslutande fönster- och fasadrenoveringar bör gamla rör och stammar mellan stora huset och flyglarna bytas ut. På extra föreningsstämma 2011-04-26 beslöts att godta styrelsens förslag att omvandla nuvarande garage och förrådsutrymmen i södra flygeln till en ny lägenhet.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har fortsatt det systematiska brandskyddsarbetet med information om brandskydd och särskilt belyst betydelsen av att trapphus, källare och vindar hålls fria från "prylar" samt att brandvarnare kontrolleras regelbundet.

Styrelse och övriga funktionärer

Efter ordinarie föreningsstämma som hölls 2019-05-28 och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av:
Tinde Carlbrand	Ordförande	Stämman
Kenneth Andersson	Sekreterare genom förvaltnings- uppdrag med Emvix Förvaltning & Byggservice AB	Stämman
Marianne Lövenstad	Kassör	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Håkan Rudström		Stämman
Christopher Olsen	(Avgått 2019-12-02)	Stämman
Kjell Blücker	(Adjungerad)	Stämman
Ordinarie revisorer		
Tomas Jonasson	Yrkesrevisor	Stämman
Gustaf Simonsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Revisorsuppleant		
Ingela Fransson		Stämman
Valberedning		
Anders Sundin	(sammankallande)	Stämman
Mats Lind Lindell		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna Tinde Carlbrand och Marianne Lövenstad i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2019-05-28. En extra föreningsstämma hölls 2019-09-18 där beslut fattades om insatshöjning för lägenhet B2, samt frågan om hur föreningen ska agera i den pågående frågan om utbyggnad/ombyggnad av grannfastigheten "Tingshuset".

Föreningen har valt att teckna ett tilläggsavtal med Emvix Förvaltning & Byggservice AB och genom detta anlita en av deras medarbetare som ledamot i styrelsen. Frågan har lyfts på ordinarie stämma och medlemmarna har valt denna lösning.

Under räkenskapsåret har 12 protokollförda styrelsemöten hållits.

Den årliga dubbmätningen har utförts och dokumentation har erhållits från Bjerking med analys från Martin Stenbock på Golder.

På initiativ av bostadsrättshavarna till lägenhet B2 i norra flygeln har en justering av insatsen till bostadsrätten skett efter ett enhälligt beslut på extra föreningsstämma 2019-09-18.

Arbete har under 2019 påbörjats med att renovera och täta de takfönster som lägenhet B2 är utrustade med. Tyvärr har arbetet inte gått att färdigställa pga problem med leverans av de specialbeställda fönstren. Första leveransen kom aldrig fram och vid nästa leverans hade fönstren felaktiga mått. Arbetet beräknas bli klart under våren 2020.

Arbetet med den extra stämmans uppdrag att bevaka ärendet gällande ombyggnaden/utbyggnaden av grannfastigheten "Tingshuset" har fortgått under hösten 2019. Styrelsen har lämnat en skrivelse till Länsstyrelsen om en begäran att bevaka ärendet. Styrelsen har förberett ett samrådsyttrande inför kommande samråd 2020 för inlämnande till Uppsala kommuns Plan- och Byggnadsförvaltning.

Övrig verksamhet/medlemsarrangemang

Föreningen har genomfört två städdagar och en adventsfika med uppsättning av föreningens julgran på gården. Den årliga servicen av tvättstugan har utförts. Styrelsen har under året skickat ut medlemsinformation till föreningsmedlemmarna vid 4 tillfällen.

Medlemsinformation

På bokslutsdagen (2019-12-31) uppgick föreningens medlemsantal till 31 medlemmar i föreningens 18 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Årets resultat är sämre än föregående år bland annat p.g.a ökade räntekostnader.

I resultatet ingår kostnader för avskrivningar med 571 011 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 633 384 kr.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande räkenskapsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för kommande räkenskapsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 859 kr/kvm/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 796	1 805	1 787	1 748
Resultat efter finansiella poster	62	104	-315	-458
Soliditet (%)	24	23	23	23
Kassalikviditet (%)	288	203	155	157
Belåning (kr/kvm)	10 584	10 774	10 944	11 137

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

För nyckeltalet belåning (kr/kvm) har den totala skulden till kreditinstitut och banker (långfristig och kortfristig del) ställts i förhållande till den totala bostadsytan (BOA)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 029 786	7 000 000	357 725	-1 709 162	103 928	6 782 277
Ökning av insatskapital	323 340					323 340
Disposition av föregående års resultat:				103 928	-103 928	0
Avsättning UH-Fond			104 000	-104 000		0
Årets resultat					62 373	62 373
Belopp vid årets utgång	1 353 126	7 000 000	461 725	-1 709 234	62 373	7 167 990

Värden för yttre underhållsfond stämmer inte om man jämför med årsredovisningen för 2018. Detta beroende på att tidigare förvaltare redovisade avsättning & ianspråkstagande ur yttre underhållsfond på ett annat sätt.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 709 234
årets vinst	62 373
	-1 646 861

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	131 853
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 778 714
	-1 646 861

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 795 908	1 795 907
Övriga rörelseintäkter	3	465	10 170
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 796 373	1 806 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-723 151	-726 164
Övriga externa kostnader	5	-126 500	-117 852
Personalkostnader	6	-10 721	-23 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-571 011	-570 601
Summa rörelsekostnader		-1 431 383	-1 438 113
Rörelseresultat		364 990	367 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 617	-264 082
Summa finansiella poster		-302 617	-264 036
Resultat efter finansiella poster		62 373	103 928
Resultat före skatt		62 373	103 928
Årets resultat		62 373	103 928

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

27 385 544

27 956 555

Summa materiella anläggningstillgångar

27 385 544

27 956 555

Summa anläggningstillgångar

27 385 544

27 956 555

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

323 340

0

Övriga fordringar

28 829

24 003

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

51 876

33 759

Summa kortfristiga fordringar

404 045

57 762

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 540 474

1 326 990

Summa kassa och bank

1 540 474

1 326 990

Summa omsättningstillgångar

1 944 519

1 384 752

SUMMA TILLGÅNGAR

29 330 063

29 341 307

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 353 126	1 029 786
Förlagsinsatser		7 000 000	7 000 000
Fond för yttre underhåll		461 725	357 725
Summa bundet eget kapital		8 814 851	8 387 511

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 709 234	-1 709 162
Årets resultat		62 373	103 928
Summa fritt eget kapital		-1 646 861	-1 605 234
Summa eget kapital		7 167 990	6 782 277

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 486 582	21 877 782
Summa långfristiga skulder		21 486 582	21 877 782

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	391 200	391 200
Leverantörsskulder		53 225	65 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	231 066	224 233
Summa kortfristiga skulder		675 491	681 248

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 330 063

29 341 307

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnad före 2002	50 år
Förbättringar gjorda före 2002	20 år
Förbättringar gjorda 2002	20 år
Stamreovering	20 år
Bredbandsanslutning	10 år
Takreovering	10 år
Värmestam & Elementbyten	80 år
Grundförstärkning	80 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 776 900	1 776 900
Hyror garage och parkeringsplatser	19 008	19 008
	1 795 908	1 795 908

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Pantsättnings- /överlåtelseavgifter	465	9 539
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	0	630
	465	10 170

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Reparationer	70 054	60 664
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	24 786	24 066
Försäkringspremier	44 542	43 520
Kabel- & Digital-TV	6 880	7 466
Hisservice & Hissbesiktning	15 434	14 225
Snö- & halkbekämpning	2 938	8 376
Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier	11 831	14 725
Vatten	49 163	47 813
Fastighetsel	42 470	48 063
Uppvärmning	297 525	306 284
Sophantering & Återvinning	18 333	16 776
Fastighetsskötsel	90 000	87 756
Städning	42 343	41 322
Trädgårdsskötsel	6 852	5 108
	723 151	726 164

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Förvaltningsarvode	34 376	57 404
Arvode yrkesrevisorer	8 600	8 235
Överlåtelse- och pantsättningshantering	0	8 391
Kontorsmaterial	499	1 313
Telefon- & portokostnader	0	1 194
Medlems- & föreningsavgifter	4 210	4 120
Bankkostnader	2 720	2 288
Advokat- & rättegångskostnader	0	13 125
Konsultarvoden	48 757	17 494
Övriga förvaltningskostnader	1 900	1 520
Övriga externa kostnader	25 438	2 768
	126 500	117 852

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	9 000	18 000
Sociala kostnader	1 721	4 902
Övriga kostnadsersättningar	0	594
Summa Personalkostnader	10 721	23 496

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Avskrivning Byggnader	30 211	30 211
Avskrivning tillkommande utgifter	0	540 390
Avskrivn fast.renovering	150 480	0
Avskrivn fastighetsförbättring	177 228	0
Avskrivn takrenov	81 538	0
Avskrivning stamrenovering	131 554	0
	571 011	570 601

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 857 989	34 857 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 857 989	34 857 989
Ingående avskrivningar	-6 901 434	-6 330 833
Årets avskrivningar	-571 011	-570 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 472 445	-6 901 434
Utgående redovisat värde	27 385 544	27 956 555
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark	21 151 000	14 819 000
	43 951 000	34 619 000
Bokfört värde byggnader & standardförbättringar	26 306 644	26 877 655
Bokfört värde mark	1 078 900	1 078 900
	27 385 544	27 956 555

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 895	14 382
Förutbetalt förvaltningsarvode (fastighetsskötsel)	7 750	7 500
Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	0	11 877
Förutbetalda förvaltningskostnader	17 266	0
Förutbetald vattenförbrukning	4 386	0
Förutbetald sophämtning	1 553	0
Förutbetald Kabel-Tv	1 736	0
Förutbetalda medlemsavgifter Bostadsrätterna	4 290	0
	51 876	33 759

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningskonto Swedbank (Riksbyggen)	0	1 241 342
Förvaltningskonto Swedbank (Emvix)	1 540 474	85 648
	1 540 474	1 326 990

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,398	3 mån rörlig	5 936 500	6 116 500
Swedbank	1,205	3 mån rörlig	6 180 000	6 240 000
Swedbank	1,388	3 mån rörlig	2 692 737	2 692 737
Swedbank	1,67	2022-10-25	7 068 545	7 219 745
			21 877 782	22 268 982
Beräknad amortering nästkommmande år			391 200	391 200

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna styrelsearvoden	9 000	18 000
Upplupna sociala avgifter (styrelsearvoden)	1 872	4 902
Upplupna räntekostnader	34 901	37 152
Förutbetalda hyresintäkter & årsavgifter	127 020	98 699
Upplupna elkostnader	3 809	4 226
Upplupna värmekostnader	37 764	40 029
Upplupna revisionsarvoden	16 700	8 100
Övriga upplupna kostnader	0	13 125
	231 066	224 233

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lägenhet B2:s takfönster kommer att bytas ut till nya täta fönster under våren 2020. Föreningen kommer även att installera central värme i lägenhetens övervåning, vilket tidigare bostadsrättshavare i lägenheten har nekat föreningen.

Föreningen kommer att påbörja arbetet med fasad och fönsterrenovering som varit en del av tidigare underhållsplanering. I ett första steg kommer anbudsunderlag att upprättas tillsammans med att offerter ska tas in.

Föreningen kommer under 2020 att ta fram en ny underhållsplan för fastigheten, att ha som underlag för beslut till kommande underhållsarbeten.

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten (varav obelånade)	25 040 500 (0)	25 040 500 (0)
	25 040 500	25 040 500

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

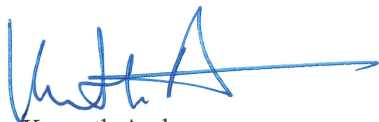
Uppsala den 2 mars 2020



Tinde Carlbrand
Ordförande



Marianne Lövenstad



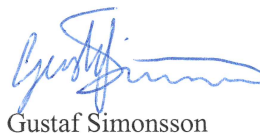
Kenneth Andersson
G.m. Förvaltningsuppdrag med Emvix
Förvaltning & Byggservice AB

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13



Tomas Jonasson
Revisor



Gustaf Simonsson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trudhem, org.nr 716401-3349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trudhem för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Trudhem för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 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:

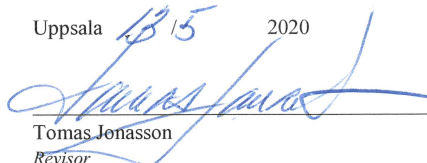
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala 1315 2020



Tomas Jonasson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trudhem (org.nr. 716401-3349)

Undertecknad, av föreningsstämman vald internrevisor för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, får härmed avge följande revisionsberättelse.

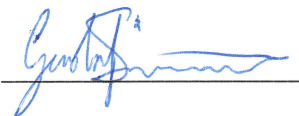
Jag har granskat styrelsens förvaltning genom kontroll av styrelsemötesprotokoll med bilagor, rapporter och protokoll från övriga stämmor och möten, kontrakt och offerter samt nyhetsbrev och övrig information till medlemmarna.

I revisionen har också ingått granskning att beslut följts upp och genomförts och att det finns beslut bakom utgifter och åtgärder. Årsredovisningen har granskats för att kontrollera att den på ett korrekt och fullständigt sätt redovisar föreningens verksamhet samt att den ger en rättvisande och korrekt bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Jag har till viss del även granskat föreningens detaljerade räkenskaper och fakturor genom stickprovskontroll och ställt ett fåtal frågor som besvarats väl av vår förvaltningsekonom. Därefter kvarstår inget som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa resultat- och balansräkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

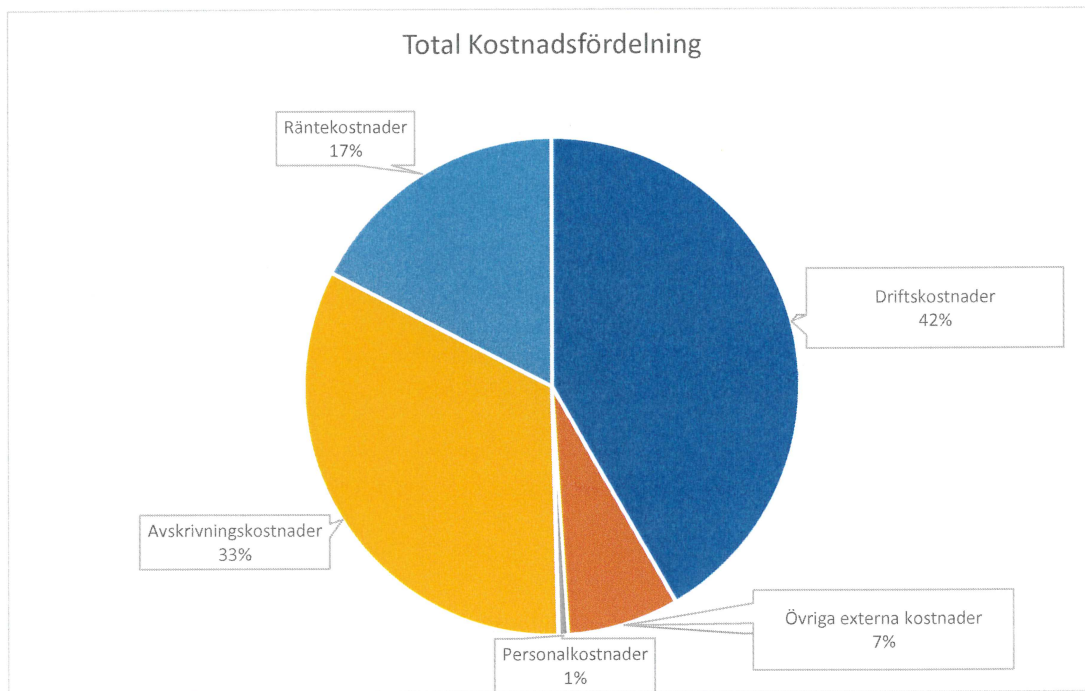
Uppsala 8 april 2020



Gustaf Simonsson

BRF Trudhem Total Kostnadsfördelning

Driftskostnader	723 151 kr
Övriga externa kostnader	126 500 kr
Personalkostnader	10 721 kr
Avskrivningskostnader	571 011 kr
Räntekostnader	302 617 kr



BRF Trudhem Fördelning Driftskostnader

Underhåll	0
Reparationer	70054
Fastighetskatt	24786
Försäkringspremier	44542
Kabel - TV	6880
Hisservice & Hissbesiktning	15434
Snö- & Halkbekämpning	2938
Förbrukningsmateriel	11831
Vatten	49163
Fastighetsel	42470
Uppvärmning	297525
Soppantering	18333
Fastighetsskötsel	90000
Städning	42343
Trädgårdsskötsel	6852

