

Årsredovisning

för

Brf Trudhem

716401-3349

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

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

Brf Trudhem



Styrelsen för BRF Trudhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2016-07-25.

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: 34 619 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 34 619 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal t.o.m. 2018-12-31. Fr.o.m. 2019-01-01 biträder Emvix Förvaltning & Byggservice AB styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen t.o.m. 2018-12-31 Emvix Förvaltning & Byggservice AB fr.o.m. 2019-01-01 |
| Hiss | KONE AB |
| Kabel-TV | ComHem AB |
| Trappstädning | PD Miljövårdsservice |
| Fastighetsskötsel/snöröjning | UBC |
| Sophämtning & Vatten | Uppsala Vatten & Avfall AB |
| Värme & El | Vattenfall AB |
| Porttelefonens abonnemang | Telia AB (avslutat under 2018) |
| 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 60 664 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 flygel. 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 flygel 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 2018-05-28 och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Mats Lind Lindell
Tora Sundin
Marianne Lövenstad

Uppdrag

Ordförande
Sekreterare
Kassör

Utsedd av:

Stämman
Stämman
Stämman

Styrelsesuppleanter

Kjell Blückert
Tinde Carlbrand

Stämman
Stämman

Ordinarie revisorer

Tomas Jonasson, BOREV Revision AB
Gustaf Simonsson

Auktoriserad revisor
Föreningsvald revisor

Stämman
Stämman

Revisorsuppleant

Ingela Fransson

Stämman

Valberedning

Tord Lundgren
Anders Sundin

Stämman
Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2018-05-28.

Under räkenskapsåret har 10 protokollförda styrelsemöten hållits.

Den årliga dubbmätningen har utförts, den visar att stora huset inte har rört sig efter grundförstärkningen.

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 skickat ut två nyhetsbrev till föreningsmedlemmarna.

Medlemsinformation

På bokslutsdagen (2018-12-31) uppgick föreningens medlemsantal till 32 medlemmar i föreningens 18 bostadsrättslägenheter.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a minskade räntekostnader och minskade kostnader för reparation och underhåll.

I resultatet ingår kostnader för avskrivningar med 570 601 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 674 529 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 2018 uppgick i genomsnitt till 859 kr/kvm/år.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 805 | 1 787 | 1 748 | 2 301 |
| Resultat efter finansiella poster | 104 | -315 | -458 | 113 |
| Soliditet (%) | 23 | 23 | 23 | 24 |
| Kassalikviditet (%) | 203 | 155 | 157 | 269 |
| Belåning (kr/kvm) | 10 774 | 10 944 | 11 137 | 11 572 |

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 | 727 444 | -1 394 467 | -314 695 | 7 048 068 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -314 695 | 314 695 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 103 928 | 103 928 |
| Belopp vid årets utgång | 1 029 786 | 7 000 000 | 727 444 | -1 709 162 | 103 928 | 7 151 996 |

Då man tidigare år gjort dispositionen till yttre underhållsfonden innan stämman, saknas avsättning till yttre underhållsfonden i årets redovisning då styrelsen ställer dispositionen som ett förslag till stämman. Denna kommer då att redovisas i nästa års årsredovisning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 709 162 |
| årets vinst | 103 928 |
| | -1 605 234 |

behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 104 000 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| i ny räkning överföres | -1 709 234 |
| | -1 605 234 |

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

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 795 907 | 1 782 984 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 10 170 | 201 839 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 806 077 | 1 984 823 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -726 164 | -1 305 692 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -117 852 | -85 496 |
| Personalkostnader | 6 | -23 496 | -23 210 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -570 601 | -571 010 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 438 113 | -1 985 408 |
| Rörelseresultat | | 367 964 | -585 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 46 | 244 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -264 082 | -314 354 |
| Summa finansiella poster | | -264 036 | -314 110 |
| Resultat efter finansiella poster | | 103 928 | -314 695 |
| Resultat före skatt | | 103 928 | -314 695 |
| Årets resultat | | 103 928 | -314 695 |

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

27 956 555

28 527 156

Summa materiella anläggningstillgångar

27 956 555

28 527 156

Summa anläggningstillgångar

27 956 555

28 527 156

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

24 003

15 765

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

33 759

35 821

Summa kortfristiga fordringar

57 762

51 586

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 326 990

1 028 487

Summa kassa och bank

1 326 990

1 028 487

Summa omsättningstillgångar

1 384 752

1 080 073

SUMMA TILLGÅNGAR

29 341 307

29 607 229

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 029 786 | 1 029 786 |
| Förlagsinsatser | | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 357 725 | 357 725 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 387 511 | 8 387 511 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 709 162 | -1 394 467 |
| Årets resultat | | 103 928 | -314 695 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 605 234 | -1 709 162 |
| Summa eget kapital | | 6 782 277 | 6 678 349 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 21 877 782 | 22 231 182 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 877 782 | 22 231 182 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 391 200 | 391 200 |
| Leverantörsskulder | | 65 815 | 72 489 |
| Övriga skulder | | 0 | 240 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 224 233 | 233 769 |
| Summa kortfristiga skulder | | 681 248 | 697 698 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 341 307 | 29 607 229 |

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

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 776 900 | 1 763 973 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 19 008 | 19 010 |
| | 1 795 908 | 1 782 983 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Övriga ersättningar | 9 539 | 4 420 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1 | -10 |
| Övriga rörelseintäkter | 630 | 746 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 196 683 |
| | 10 170 | 201 839 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll | 0 | 473 719 |
| Reparationer | 60 664 | 206 514 |
| Fastighetsavgift & Fastighetsskatt | 24 066 | 23 670 |
| Försäkringspremier | 43 520 | 41 670 |
| Kabel- & Digital-TV | 7 466 | 6 670 |
| Hisservice & Hissbesiktning | 14 225 | 13 230 |
| Snö- & halkbekämpning | 8 376 | 3 463 |
| Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier | 14 725 | 4 938 |
| Vatten | 47 813 | 35 994 |
| Fastighetsel | 48 063 | 35 506 |
| Uppvärmning | 306 284 | 310 232 |
| Sophantering & Återvinning | 16 776 | 18 333 |
| Fastighetsskötsel | 87 756 | 85 800 |
| Städning | 41 322 | 45 953 |
| Trädgårdsskötsel | 5 108 | 0 |
| | 726 164 | 1 305 692 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvode | 57 404 | 57 274 |
| Arvode yrkesrevisorer | 8 235 | 7 709 |
| Överlåtelse- och pantsättningshantering | 8 391 | 2 688 |
| Kontorsmaterial | 1 313 | 3 544 |
| Telefon- & portokostnader | 1 194 | 4 644 |
| Medlems- & föreningsavgifter | 4 120 | 4 120 |
| Bankkostnader | 2 288 | 1 480 |
| Advokat- & rättegångskostnader | 13 125 | 2 502 |
| Konsultarvoden | 17 494 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 520 | 1 239 |
| Övriga externa kostnader | 2 768 | 295 |
| | 117 852 | 85 495 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader | | |
| Styrelsearvoden | 18 000 | 18 000 |
| Sociala kostnader | 4 902 | 5 210 |
| Övriga kostnadsersättningar | 594 | 0 |
| Summa Personalkostnader | 23 496 | 23 210 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning Byggnader | 30 211 | 30 211 |
| Avskrivning tillkommande utgifter | 540 390 | 540 799 |
| | 570 601 | 571 010 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 857 989 | 34 857 989 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 34 857 989 | 34 857 989 |
| Ingående avskrivningar | -6 330 833 | -5 759 823 |
| Årets avskrivningar | -570 601 | -571 010 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 901 434 | -6 330 833 |
| Utgående redovisat värde | 27 956 555 | 28 527 156 |
| Taxeringsvärden byggnader | 19 800 000 | 19 800 000 |
| Taxeringsvärden mark | 14 819 000 | 14 819 000 |
| | 34 619 000 | 34 619 000 |
| Bokfört värde byggnader & standardförbättringar | 26 877 655 | 27 448 256 |
| Bokfört värde mark | 1 078 900 | 1 078 900 |
| | 27 956 555 | 28 527 156 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 14 382 | 14 157 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode (fastighetskötsel) | 7 500 | 7 313 |
| Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter | 11 877 | 14 351 |
| | 33 759 | 35 821 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förvaltningskonto Swedbank (Riksbyggen) | 1 241 342 | 905 575 |
| Förvaltningskonto Swedbank (Emvix) | 85 648 | 0 |
| Penningkonto Swedbank | 0 | 748 |
| Penningkonto NORDEA | 0 | 122 164 |
| | 1 326 990 | 1 028 487 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 1,133 | 3 mån rörlig | 6 116 500 | 6 296 500 |
| Swedbank | 1,169 | 3 mån rörlig | 6 240 000 | 6 300 000 |
| Swedbank | 1,123 | 3 mån rörlig | 2 692 737 | 2 692 737 |
| Swedbank | 1,67 | 2022-10-25 | 7 219 745 | 7 333 145 |
| | | | 22 268 982 | 22 622 382 |
| Beräknad amortering nästkommmande år | | | 391 200 | 391 200 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden | 18 000 | 18 000 |
| Upplupna sociala avgifter (styrelsearvoden) | 4 902 | 4 902 |
| Upplupna räntekostnader | 37 152 | 22 480 |
| Förutbetalda hyresintäkter & årsavgifter | 98 699 | 136 567 |
| Upplupna elkostnader | 4 226 | 3 505 |
| Upplupna värmekostnader | 40 029 | 41 138 |
| Upplupna revisionsarvoden | 8 100 | 7 178 |
| Övriga upplupna kostnader | 13 125 | 0 |
| | 224 233 | 233 770 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

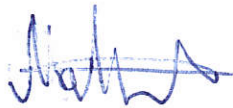
På initiativ av bostadsrättshavarna till lägenhet B2 kommer föreningen under 2019 ta upp frågan från tidigare gällande justering av lägenhet B2:s insats och justering av de ekonomiska andelstalen.

Not 14 Ställda säkerheter

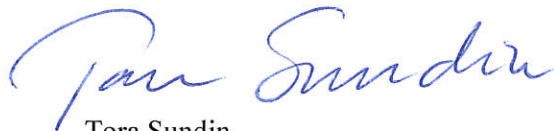
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 040 500 | 25 040 500 |
| | 25 040 500 | 25 040 500 |

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

Uppsala den 14 mars 2019



Mats Lind Lindell



Tora Sundin



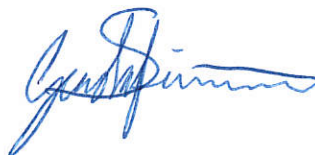
Marianne Lövenstad

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29



Tomas Jonasson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB



Gustaf Simonsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trudhem för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och 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. 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

Mitt 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 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 Trudhem, 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 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 någon 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 disposition 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.

Uppsala den 29 april 2019



Tomas Jonasson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Undertecknad, av föreningsstämman vald internrevisor för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, får härmed avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, främst genom att medverka på bokslutsmöte med genomgång av saldobalans, resultatrapport och övriga rapporter, inklusive huvudbok. Därefter gjort viss ekonomisk översikt genom stickprovskontroll. Även fakturor har granskats genom stickprovskontroll.

Styrelsens förvaltning har granskats genom kontroll av styrelseprotokoll 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.

Vid revisionen har ingenting framkommit 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.

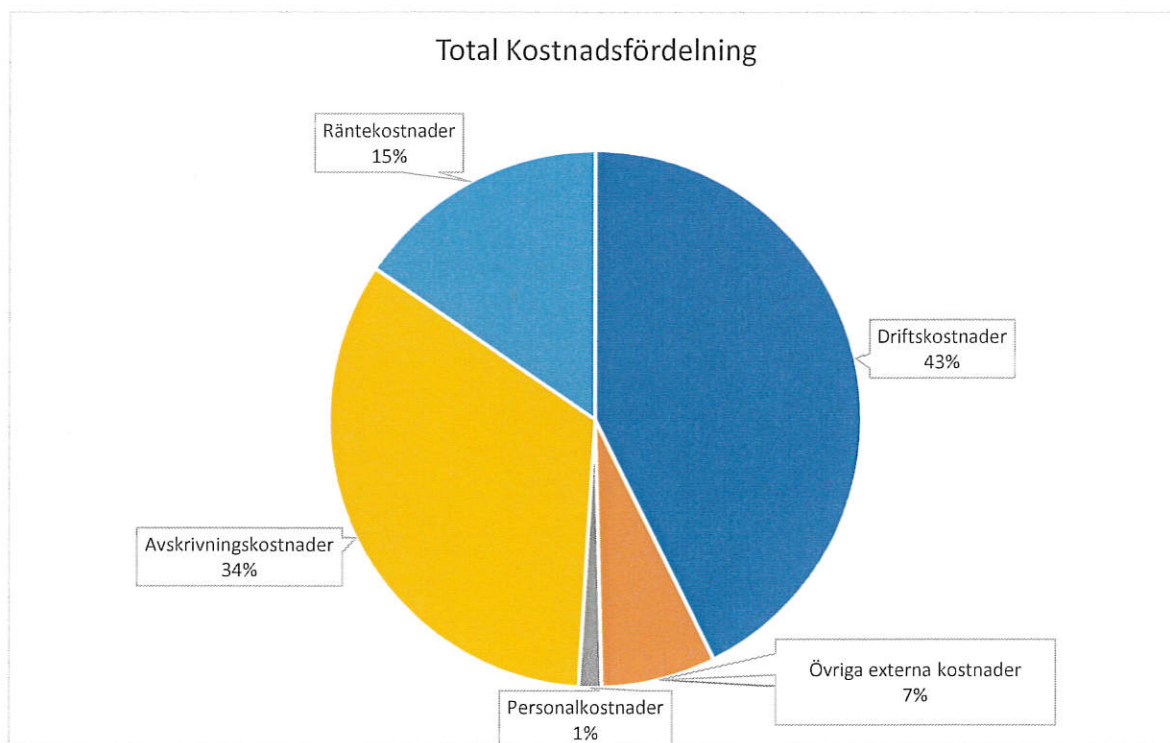
Uppsala 16 april 2019



Gustaf Simonsson

BRF Trudhem Total Kostnadsfördelning

| | |
|--------------------------|------------|
| Driftskostnader | 726 164 kr |
| Övriga externa kostnader | 117 852 kr |
| Personalkostnader | 23 496 kr |
| Avskrivningskostnader | 570 601 kr |
| Räntekostnader | 264 082 kr |



BRF Trudhem Fördelning Driftskostnader

| | |
|-----------------------------|--------|
| Underhåll | 0 |
| Reparationer | 60664 |
| Fastighetskatt | 24066 |
| Försäkringspremier | 43520 |
| Kabel - TV | 7466 |
| Hisservice & Hissbesiktning | 14225 |
| Snö- & Halkbekämpning | 8376 |
| Förbrukningsmateriel | 14725 |
| Vatten | 47813 |
| Fastighetsel | 48063 |
| Uppvärmning | 306284 |
| Sophantering | 16776 |
| Fastighetsskötsel | 87756 |
| Städning | 41322 |
| Trädgårdsskötsel | 5108 |

