

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Träklotsen 2

Org.nr: 769605-7780

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamhet

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Träklotsen 2 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokal för förskola, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4214,6 m². Taxeringsvärdet är 53 350 tkr, varav byggnadsvärdet är 35 087 tkr och markvärdet 18 263 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fr.o.m. 2018-01-01 i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostadsrätter	47	3770
Hysesrätter	2	
Träklotsen 2 tomt		4214,6
Lokaler	1	425
Garageplatser	37	-
Motorcykelplatser garage	2	-
Bilplatser förskolan	4	-

Föreningen är ej momsregistrerad.

Förvaltning

Förvaltning (ekonomi och fastighetsförvaltning) sköts av HSB. Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig 20 år framåt.

Föreningen är försäkrad genom Folksam.

För närvarande använder föreningen följande leverantörer

- SEOM
- Nordic Green
- Jourmontör Securitas Sverige AB
- Norrfinans
- Schindler Hiss AB/Dalkia
- Lövhagen Mark & Trädgård
- HSB Städ
- Com Hem AB
- HSB Värmland
- Trähuset i Tyresö (förrådshus norra gården)
- Kompan för lekplatsens utrustning
- Kvalitetsbygg
- Väsby fukt
- Söderkyl
- Anticimex för fågelbekämpning

Organisation

Styrelse

Maria Starborg	Ledamot	2020
Ted Blomberg	Ledamot	2019 - Avgick juni 2018
Anders Holck	Ledamot	2020
Umaporn Thepchan	Ledamot	2019
Tim Forsström	Suppleant	2019
Jenie Ström	Suppleant	2020

Vald till och med stämman år:

Firmatecknare

Maria Starborg, Ted Blomberg och Umaporn Thepchan.

Valberedning

Valberedare är Erik Westerlund och Birgitta Graetsch. Erik är sammankallande.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson och Adnin Ali, Borevision. Internrevisor är Mats Ahlberg på ett år.

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 520	3 506	3 231	3 382	3 727
Årets resultat, tkr	-1 508	-2 210	-624	-649	-595
Fond för yttre underhåll, tkr	430	936	888	789	690
Belåning, kr/kvm totalyta	9 385	8 987	8 244	8 334	8 425
Räntekänslighet %	18	17,7	18,4	17	17
Soliditet %	53	54	57	57	56
Energikostnad, el, värme, vatten kr/kvm totalyta	154	157	172	172	172
Utrymme för underhåll och återinvesteringar*	63	-35	41	24	35

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100–250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 511 095	4 355 427	936 030	-2 728 079	-2 209 516
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-505 926	-1 703 590	2 209 516
Försäljning lägenhet	840 271	1 409 729			
Årets resultat					-1 508 052
Belopp vid årets slut	45 351 366	5 765 156	430 104	-4 431 669	-1 508 052

FÖRENINGENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 23:e april på Sollentunavägen 83. På stämman deltog trettio röstberättigade medlemmar och tre fullmakter.

Styrelsen har haft åtta protokollförda styrelsemöten och tre arbetsmöten med minnesanteckningar. Utöver detta har föreningen även haft två föreningsmöten i form av en vår- och höstdag samt ett extra möte i garaget om garagerenoveringen och evakuering.

SÄKERHET

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, genomförs kontinuerligt och i enlighet med gällande föreskrifter.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

1. I enlighet med underhållsplanen genomfördes fönsterbyte etapp två.
2. Fasadvätt, istället för byte, på gårdshuset.
3. Projekterat för upprustning av utemiljön, Norra gården. Arbetet påbörjades i december och fortsatte in på 2019.
4. Vid fastighetsbesiktningen konstaterades att några planerade åtgärds punkter var i bättre skick än väntat och arbetet sköts framåt.
5. Under sommarens torka ändrade vattnet riktning och trängde in i källarplanet port 15. Problemet kunde enkelt åtgärdas.
6. En betongkonsult från HSB Stockholm har anlåtts för att hjälpa oss med garagerenoveringen.
7. Arbetsgrupp utanför styrelsen tillsatt för fiberindragning.
8. Möjligheten att ladda elbilar har utretts av Sina Mohammadi. Vi avvaktar i väntan på en myndighetsutredning.
9. Ventilationsärendet från kommunen är avslutat. Ytterligare justering av ventilationsaggregatet som har anpassats för fler personer.
10. DUC:en drabbades av svartmögel. Sanering utfördes.
11. Storstädning i garaget utfördes.

EKONOMI

Ingen avgiftshöjning har skett under 2018. På grund av ökade omkostnader 2019 togs beslut att höja månadsavgifterna med 5% och hyresavgifterna med 3% från 1 januari 2019.

Under januari uppläts lägenhet 81 till bostadsrätt. Försåldes för 2 250 000kr.

Lånen med swap har förfallit. I samband med detta bytte vi bank för att få lägre ränta. Vi har också ändrat från 6 till 3 lån och fortsätter att amortera.

FÖRENINGSMEDDELANDEN OCH KOMMUNIKATION MED BOENDE

Hemsidan fungerar bra och kompletteras med föreningsmeddelanden.

TRIVSEL

Under hösten genomförde Ingrid Måhl tvättstugelyftet för bättre skötsel och ökad trivsel i tvättstugan. Ingrid och styrelsen fortsätter med detta arbete under 2019.

Flaggning har skötts av Thomas Måhl.

Marschaller har tänts av Kerstin och Ivar Andersson vid högtidsdagar.

Ny är blomgruppen som ser till att vi har fina blommor i krukorna. Gruppen leds av Ewa Torsfeldt.

Styrelsen noterar med glädje att det frivilliga engagemanget fortsätter att öka.

Kommande händelser

- SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) fortsätter. Utrymningsvägar måste skyltas på nytt sätt.
- Valberedningen utbildas.
- Föreningsmöten, höst- och vårdagar planeras in.
- Betongrenovering i garaget.
- Arbetet med energioptimering fortsätter.
- Beslut om fiberindragning.
- Färdigställande av utemiljön norra gården.
- Beslut om låssystem.
- Byte av träpartier Sofielundsvägen 17.
- Se över möjligheten att amortera mer.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor

Tidigare års balanserade resultat	-4 431 669
Årets resultat	<u>-1 508 052</u>
	-5 939 721

Styrelsen föreslår följande disposition

Att disponera	-5 939 721
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	320 022
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-222 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-5 841 699

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	430 104
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-98 022</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	332 082

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	3 519 953	3 506 081
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 189 883	-2 107 939
Planerat underhåll	Not 4	-320 022	-604 680
Fastighetskatt		-93 013	-87 420
Avskrivningar	Not 5	-1 451 497	-1 460 010
Summa fastighetskostnader		<u>-4 054 415</u>	<u>-4 260 049</u>
Rörelseresultat		-534 462	-753 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	832	1 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-974 422	-1 456 798
Summa finansiella poster		<u>-973 590</u>	<u>-1 455 548</u>
Årets resultat		-1 508 052	-2 209 516

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	82 667 867	81 159 718
Mark		1 352 000	0
Inventarier	Not 9	8 187	16 374
Pågående byggnation	Not 10	326 707	1 903 351
Summa anläggningstillgångar		<u>84 354 761</u>	<u>83 079 443</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 706	465
Avräkningskonto HSB		1 633 514	275 746
Övriga fordringar	Not 11	27 275	97 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 822	47 457
		<u>1 713 317</u>	<u>421 362</u>

Kassa och bank	Not 13	32 818	37 204
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 746 135</u>	<u>458 566</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar

86 100 896

83 538 009

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser	45 351 366	44 511 095
Upplåtelseavgifter	5 765 156	4 355 427
Fond för yttre underhåll	430 104	936 030
	<u>51 546 626</u>	<u>49 802 552</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 431 669	-2 728 079
Årets resultat	<u>-1 508 052</u>	<u>-2 209 516</u>
	<u>-5 939 721</u>	<u>-4 937 595</u>

Summa eget kapital

45 606 905 44 864 957

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>38 990 000</u>	<u>37 322 500</u>
		38 990 000	37 322 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	380 000	380 000
Leverantörsskulder		225 462	354 014
Skatteskulder		6 759	97 997
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 220	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>890 550</u>	<u>518 061</u>
		1 503 991	1 350 552

Summa skulder

40 493 991 38 673 052

Summa eget kapital och skulder

86 100 896 83 538 009

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 508 052	-2 209 516
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 451 497	1 460 010
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>-56 555</u>	<u>-749 506</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	65 813	15 675
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	153 439	100 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>162 697</u>	<u>-633 804</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 726 815	-2 972 101
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 726 815</u>	<u>-2 972 101</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 667 500	3 120 000
Inbetald insats	840 271	0
Inbetald upplåtelse	1 409 729	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 917 500</u>	<u>3 120 000</u>
Årets kassaflöde	1 353 382	-485 905
Likvida medel vid årets början	312 950	798 855
Likvida medel vid årets slut	<u>1 666 332</u>	<u>312 950</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 633 514	275 746
Kassa och bank	32 818	37 204
Summa likvida medel	<u>1 666 332</u>	<u>312 950</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2126
Ombyggnader, ventilation	Linjär	4,0	2041
Ombyggnader, fönster	Linjär	2,0	2067
Ombyggnader, IMD	Linjär	6,7	2032
Inventarier	Linjär	20,0	2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 9 370 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 732 327 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 800	44 296
Utbildning	0	2 500
Sociala kostnader	14 076	13 466
Summa	58 876	60 262

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 176 320	2 132 543
	Hysesintäkter bostäder	197 112	279 568
	Hysesintäkter lokaler	871 241	828 039
	Hysesintäkter garage och p-platser	208 500	217 683
	El	59 531	43 695
	Övriga intäkter	7 249	4 553
	Brutto	3 519 953	3 506 081
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	276 366	293 078
	Löpande underhåll	317 075	308 577
	El	158 244	134 003
	Uppvärmning	366 758	405 104
	Vatten	120 949	119 730
	Sophämtning	59 622	75 786
	Fastighetsförsäkring	38 139	35 644
	Städning	82 932	101 640
	Förvaltningskostnader	279 930	317 121
	Extern revision	17 763	29 656
	Personalkostnader	58 876	60 262
	Hissar och portar	27 848	25 630
	Tvättstuga	8 445	16 791
	Kabel-TV/Bredband	39 062	38 687
	Fastighetsjour	10 079	20 961
	Vinterskötsel	78 476	52 820
	Mark tilläggstjänster	73 981	4 213
	Övriga avtal, bl a driftoptimering	152 677	21 539
	Övrig drift	22 661	46 697
		2 189 883	2 107 939
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder	0	40 013
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	82 253	0
	Stamspolning	0	48 281
	Underhåll av installationer, värme	146 581	0
	Takrengöring och åtgärder	0	417 725
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	73 365	0
	Underhåll entrédörrar	0	40 150
	Underhåll av markytor, övrigt	0	44 672
	Underhåll stängsel (2017)	17 823	13 839
		320 022	604 680
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 302 061	1 393 798
	Om- och tillbyggnad	141 249	56 494
	Maskiner och inventarier	8 187	9 718
		1 451 497	1 460 010
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	579	940
	Övriga ränteintäkter	253	310
		832	1 250
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	378 659	332 616
	Räntekostnader skattekonto	82	440
	Ränteswap	591 165	1 120 887
	Övriga räntekostnader	4 516	2 855
		974 422	1 456 798

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	85 363 484	76 431 000
Omklassificering från ombyggnad	0	9 397 947
Omklassificering till mark	-1 352 000	0
Utrangering ventilation, fönster	-743 210	-465 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 268 274	85 363 484
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 229 946	-1 377 972
Omklassificering från ombyggnad	0	-2 909 715
Utrangering ventilation, fönster	743 210	465 463
Årets avskrivningar	-1 302 061	-1 407 722
Utgående avskrivningar	-5 788 797	-5 229 946
Bokfört värde byggnader	77 479 477	80 133 538
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 068 750	9 397 947
Omklassificering till byggnad	0	-9 397 947
Årets investeringar	4 303 459	1 068 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 372 209	1 068 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 570	-2 909 715
Omklassificering till byggnad	0	2 909 715
Årets avskrivningar	-141 249	-42 570
Utgående avskrivningar	-183 819	-42 570
Bokfört värde ombyggnader	5 188 390	1 026 180
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	82 667 867	81 159 718
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	2 087 000	2 087 000
	<u>35 087 000</u>	<u>35 087 000</u>
Mark - bostäder	17 600 000	17 600 000
Mark - lokaler	663 000	663 000
	<u>18 263 000</u>	<u>18 263 000</u>
Taxvärde totalt	53 350 000	53 350 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	57 035	57 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 035	57 035
Ingående avskrivningar	-40 661	-30 943
Årets avskrivningar	-8 187	-11 249
Utgående avskrivningar	-48 848	-40 661
Bokfört värde	8 187	16 374
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	1 903 351	0
Årets anskaffningar fönster	2 137 608	1 903 351
Överfört till ombyggnad	-4 040 959	0
Pågående byggnation lekplatsrenovering	177 806	0
Pågående byggnation garagerenovering	148 901	0
Bokfört värde pågående byggnation	326 707	1 903 351

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	452	91 008			
Övriga fordringar	26 823	6 686			
	27 275	97 694			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	41 190	38 139			
Kabel-TV	9 632	9 318			
	50 822	47 457			
Not 13 Kassa och bank					
Nordea	14 384	15 584			
SEB	18 434	21 620			
	32 818	37 204			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 511 095	4 355 427	936 030	-2 728 079	-2 209 516
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-505 926	-1 703 590	2 209 516
Försäljning lägenhet	840 271	1 409 729			
Årets resultat					-1 508 052
Belopp vid årets slut	45 351 366	5 765 156	430 104	-4 431 669	-1 508 052
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek	2951104112	0,65%	2019-03-28	15 000 000	0
Swedbank Hypotek	2951104138	1,14%	2021-12-22	15 000 000	0
Swedbank Hypotek	2951104146	0,77%	2019-12-20	9 370 000	380 000
				39 370 000	380 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					38 990 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 470 000
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				48 219 000	48 219 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				48 219 000	48 219 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				380 000	380 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				1 220	480
				1 220	480

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	432 775	393 746
Upplupna räntekostnader	11 350	9 898
Upplupen el	3 379	6 650
Upplupen värme	51 521	53 376
Upplupen sophämtning	3 749	11 146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 776	43 245
	890 550	518 061

Sollentuna 2019-03-19

Maria Starborg

Anders Holck

Umaporn Thepchan

Vår revisionsberättelse har 2019-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mats Ahlberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Träklotsen 2, org.nr. 769605-7780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träklotsen 2 för år 2018.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 tvekel 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Träklotsen 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

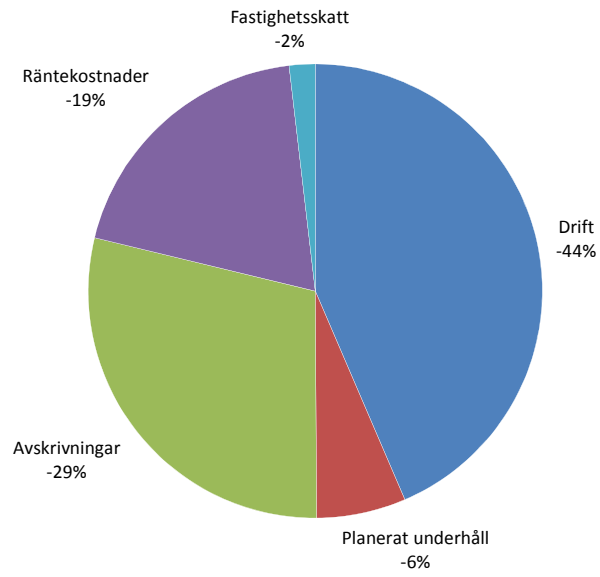
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna 2019-04-02

Erik Davidsson
BoRevision AB

Mats Ahlberg
Förtroendevald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

