



2018/2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Tråget

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tråget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Pia Marianne Edfeldt	Ledamot
Tore Gösta Einholt	Ledamot
Ulf Edvard Elfving	Ledamot
Kerstin Maria Holm	Ledamot
Walter Johansson	Ledamot
Lena Anne-Marie Nyman	Ledamot
Dan Axel Claes Wirstrom	Ledamot

Lena Elisabeth Berger	Suppleant
Erik Mattias Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson

Ordinarie Extern

Borev revisionsbyrå AB

Valberedning

Pontus Björkdal
Ek Inga-Lill

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SALA BACKE 15:2	1953	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.

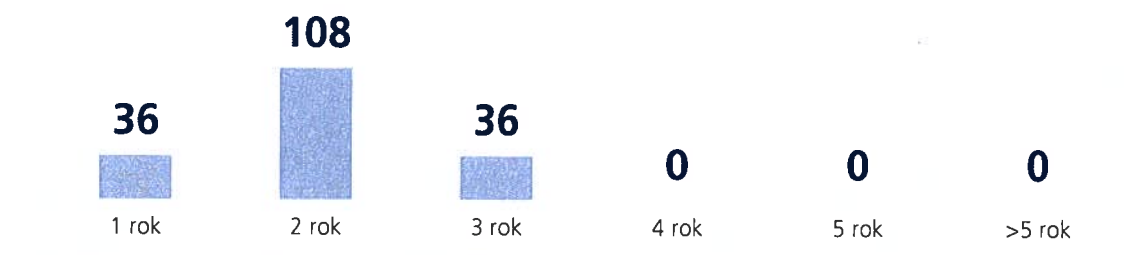
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 005 m², varav 9 467 m² utgör lägenhetsyta och 1 538 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 180 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	112 m ²	2021-08-31
Lager	100 m ²	2022-06-01
Restaurang	285 m ²	Medlem i brf

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019-08-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning plåttak på cykelrum och miljöstuga	2019
Ommålning fönsterbleck Årstagatan 18 och Verkmästargatan 1	2019
Byte av belysningsarmaturer i trapphus och portar	2018
Renovering av källartrappor	2018
Renovering av tvättstugan Verkmästarg 1 D	2017
Blästring och målning av källartrapppräcken	2017
Byte av expansionskärl	2016
Trädöversyn	2016 - 2017
Nya varmgarageportar	2016
Dränering av grund	2015 - 2016
Takfotsmålning	2015
Byte av styrventil för varmvatten	2015
Bortkoppling av avhärdningsfilter	2015
Nya kallgarageportar	2014
Takventilationsbeslag	2014 - 2015
Styr- och övervakningssystem till undercentralen (DUC)	2012
Isolering av tak och tryckstyrda takfläktar	2005 - 2006
Fönster och balkonger	1997
Tak	1988 - 1990
El	1988 - 1990
Vatten-och avloppsstammar	1988 - 1990
Fasad	1983
Planerat underhåll	År
Genomgång avloppsstammar	2020
Ommålning tvättstuga	2020
Ommålning garagebyggnad	2020
Ommålning trapphus 1	2021
Ommålning trapphus 2	2022
Ommålning trapphus 3	2023
Ommålning trapphus 4	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

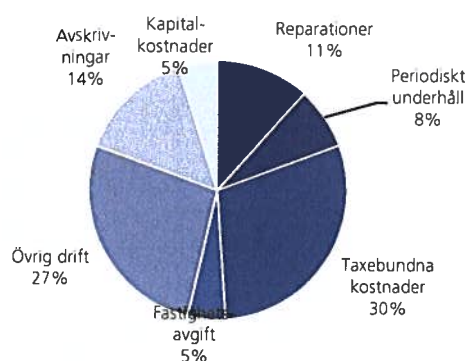
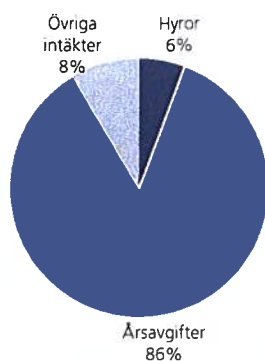
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Ekeby Ståd, Ståd-och Lokalservice AB	Lokalvård
UBC Teknisk förvaltning	Fastighetskötsel

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 734 468	7 768 838
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 261 525	7 642 595
Finansiella intäkter	22 598	4 968
Ökning av kortfristiga skulder	0	240 675
	8 284 124	7 888 238
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 236 243	5 804 904
Finansiella kostnader	317 244	305 484
Ökning av materiella anläggningstillgångar	36 981	41 500
Ökning av kortfristiga fordringar	2 935	16 720
Minskning av långfristiga skulder	3 754 000	1 754 000
Minskning av kortfristiga skulder	236 741	0
	9 584 144	7 922 608
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 434 448	7 734 468
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 300 020	-34 370

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nytt bredbandsavtal med Bahnhof träffats. I samband med det så löste vi avtalet med IP Only med en engångssumma.

Vattenskada åtgärdades i lokal Gröna Gatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 180 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 19 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 241

Tillkommande medlemmar: 37

Avgående medlemmar: 37

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 241

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	749	749	750	749
Hyror/m ² hyresrättsyta	112	119	118	108
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 507	2 903	3 089	3 160
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	119	123	123	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	28	30	37
Soliditet (%)	29	26	25	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 787	596	698	43
Nettoomsättning (tkr)	7 596	7 588	7 659	7 570

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 467 m² bostäder och 1 538 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	261 763	0	0	261 763
Fond för yttre underhåll	5 413 852	700 000	-1 165 176	5 879 028
S:a bundet eget kapital	5 675 615	700 000	-1 165 176	6 140 791
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 031 171	-700 000	1 760 970	3 970 201
Årets resultat	1 787 330	1 787 330	-595 794	595 794
S:a fritt eget kapital	6 818 501	1 087 330	1 165 176	4 565 995
S:a eget kapital	12 494 115	1 787 330	0	10 706 786

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 787 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 970 201
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-700 000</u>
summa balanserat resultat	5 057 531
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>508 413</u>
att i ny räkning överförs	5 565 944

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 596 450	7 588 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	665 075	54 169
Summa rörelseintäkter		8 261 525	7 642 595
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 758 749	-5 117 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 983	-461 861
Personalkostnader	Not 6	-233 511	-225 588
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-943 307	-941 382
Summa rörelsekostnader		-6 179 550	-6 746 286
RÖRELSERESULTAT		2 081 975	896 309
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 598	4 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 244	-305 484
Summa finansiella poster		-294 646	-300 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 787 330	595 794
ÅRETS RESULTAT		1 787 330	595 794

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-08-31	2018-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 868 397	31 793 101
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	80 237	61 859
Summa materiella anläggningstillgångar		30 948 634	31 854 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 948 634	31 854 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 539	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 512 794	4 840 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	6 247	2 831
Summa kortfristiga fordringar		3 521 580	4 843 049
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 943 643	2 919 260
Summa kassa och bank		2 943 643	2 919 260
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 465 223	7 762 308
SUMMA TILLGÅNGAR		37 413 857	39 617 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 763	261 763
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 413 852	5 879 028
Summa bundet eget kapital		5 675 615	6 140 791
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 031 171	3 970 201
Årets resultat		1 787 330	595 794
Summa fritt eget kapital		6 818 501	4 565 995
SUMMA EGET KAPITAL		12 494 115	10 706 786
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 979 286	26 733 286
Summa långfristiga skulder		22 979 286	26 733 286
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	754 000	754 000
Leverantörsskulder		138 780	533 644
Skatteskulder		31 947	22 427
Övriga skulder		100	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 015 629	867 026
Summa kortfristiga skulder		1 940 456	2 177 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 413 857	39 617 269

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017-2018	2016-2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	4-5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	6 801 217	6 801 217
Årsavgifter - lokaler	292 644	292 644
Hyror lokaler	139 930	149 260
Hyror parkering	41 382	41 596
Hyror garage	277 478	285 951
Hyror förråd	7 704	7 704
Bredbandsintäkter	405	540
Avgift andrahandsuthyrning	23 630	0
Gästlägenhet	12 000	9 450
Öresutjämning	60	64
	7 596 450	7 588 426

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Fakturerade kostnader	5 174	49 000
Försäkringsersättning	652 410	0
Övriga intäkter	7 491	5 169
	665 075	54 169

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	636 252	621 624
	Fastighetsskötsel beställning	0	438
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 938
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	112 158
	Snöröjning/sandning	9 688	-3 033
	Städning entreprenad	145 242	145 812
	Städning enligt beställning	2 615	2 210
	Sotning	0	7 725
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 625	12 188
	Myndighets tillsyn	0	42 975
	Gemensamma utrymmen	1 054	0
	Garage	174	0
	Gård	1 736	7 841
	Serviceavtal	10 629	10 449
	Förbrukningsmateriel	6 341	5 313
	Fordon	0	222
		828 356	971 860
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 583
	Gemensamma utrymmen	0	3 846
	Tvättstuga	2 096	3 695
	Lås	15 116	25 533
	Installationer	12 500	0
	VVS	154 673	65 035
	Värmeanläggning/undercentral	7 980	0
	Ventilation	18 319	7 348
	Elinstallationer	28 525	0
	Bredband	0	2 875
	Huskropp utvändigt	42 850	0
	Tak	5 106	24 575
	Mark/gård/utemiljö	15 067	0
	Garage/parkering	2 360	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 392	134 146
	Vattenskada	431 721	227 770
		745 705	505 406
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	43 750
	Tvättstuga	0	223 986
	Källare	0	361 539
	Entré/trapphus	0	240 625
	VVS	0	73 026
	Elinstallationer	0	222 250
	Bredband	375 000	0
	Tak	85 000	0
	Garage/parkering	48 413	0
		508 413	1 165 176
	Taxebundna kostnader		
	El	184 882	169 442
	Värme	1 314 395	1 352 706
	Vatten	309 709	306 639
	Sophämtning/renhållning	121 532	121 266
		1 930 518	1 950 053

Not 4	FORTSÄTTNING	2018-2019	2017-2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	152 451	138 592
	Kabel-TV	100 592	98 368
	Bredband	187 383	0
		440 426	236 960
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	305 330	288 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 758 749	5 117 455
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Medlemsinformation	0	3 334
	Tele- och datakommunikation	2 093	240 641
	Juridiska åtgärder	51 876	18 125
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	185
	Revisionsarvode extern revisor	12 719	12 406
	Föreningskostnader	889	400
	Styrelseomkostnader	1 453	2 130
	Fritids- och trivselkostnader	104	0
	Förvaltningsarvode	158 697	153 982
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	9 375
	Administration	9 015	11 757
	Korttidsinventarier	1 148	1 399
	Konsultarvode	0	7 938
	Tidningar facklitteratur	189	189
		243 983	461 861
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	196 000	186 000
	Sociala kostnader	37 511	39 588
		233 511	225 588
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	924 704	924 704
	Inventarier	18 603	16 678
		943 307	941 382

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 927 755	55 927 755
	Utgående anskaffningsvärde	55 927 755	55 927 755
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 134 654	-23 209 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-924 704	-924 704
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 059 358	-24 134 654
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 868 397	31 793 101
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 230 500	1 230 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	75 409 000	62 011 000
	Taxeringsvärde mark	32 338 000	24 123 000
		107 747 000	86 134 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	81 400 000
	Lokaler	5 747 000	4 734 000
		107 747 000	86 134 000
Not 9	MASKINER	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	320 416	320 416
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	320 416	320 416
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-320 416	-320 416
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-320 416	-320 416
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	998 843	957 343
	Nyanskaffningar	36 981	41 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 035 824	998 843
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-936 983	-920 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 603	-16 678
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-955 586	-936 983
	Redovisat restvärde vid årets slut	80 237	61 859

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-08-31	2018-08-31		
	Skattekonto	21 989	24 829		
	Klientmedel hos SBC	3 490 805	4 815 209		
		3 512 794	4 840 038		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31		
	Upplupna ränteintäkter	6 247	2 831		
		6 247	2 831		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-2019- 12-31	2017-2018- 12-31		
	Vid årets början	5 879 028	5 179 028		
	Reservering enligt stadgar	700 000	700 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-1 165 176	0		
	Vid årets slut	5 413 852	5 879 028		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-08-31	2019-08-31	2018-08-31	ändringsdag
	Swedbank	1,231 %	5 645 000	5 865 000	Rörligt lån
	Swedbank	0,642 %	2 800 000	2 950 000	Rörligt lån
	Swedbank	0,642 %	2 549 000	2 633 000	Rörligt lån
	Swedbank	0,689 %	5 955 950	9 055 950	Rörligt lån
	Swedbank	1,580 %	6 783 336	6 983 336	2021-12-22
	Summa skulder till kreditinstitut		23 733 286	27 487 286	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-754 000	-754 000	
			22 979 286	26 733 286	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 963 286 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	49 985 000	49 985 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	Arvoden	196 000	186 000
	Sociala avgifter	61 000	58 000
	Ränta	34 318	34 817
	Avgifter och hyror	565 248	580 454
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	7 755
	Fastighetskötsel entreprenad	159 063	0
		1 015 629	867 026

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 30/10 2019



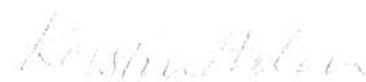
Pia Marianne Edfeldt
Ledamot



Tore Gösta Einholt
Ledamot



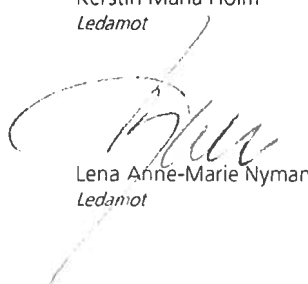
Ulf Edvard Ertving
Ledamot



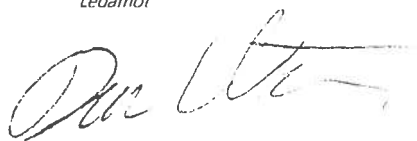
Kerstin Maria Holm
Ledamot



Walter Johansson
Ledamot



Lena Anne-Marie Nyman
Ledamot



Dan Axel Claes Wirström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/11 2019
Borev revisionsbyrå AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tråget, org.nr 717600-6224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tråget för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 augusti 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. Risker 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.

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 Tråget för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 11 november 2019



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

