

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Troed

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2011 och 2040.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Borret. Föreningens andel är 29,03 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor så som innergård, soprum, tvättstuga, garage och övernattningslägenhet.

Styrelsen

Torkel Brunstorp	Ordförande
Lars Erik Vernborg	Vice ordförande
Maria Cecilia Bang Christensen	Sekreterare
Anna Maria Birgitta Falkenborn	Kassör

Jan Anders Johansson	Suppleant
----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Torkel Brunstorp, Anna Maria Birgitta Falkenborn och Jan Anders Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per-Erik Gillberg
Afrodita Cristea

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Andreas Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borret 19	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

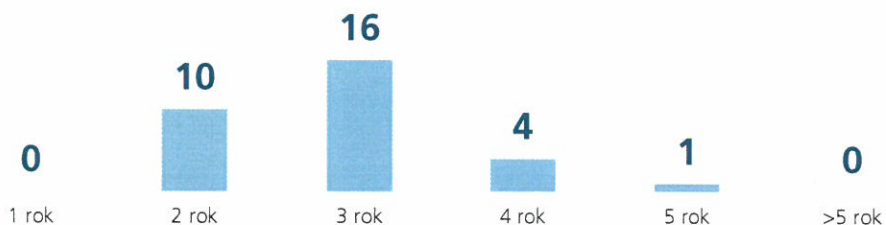
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 255 m², varav 2 415 m² utgör lägenhetsyta och 840 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Riksbyggen

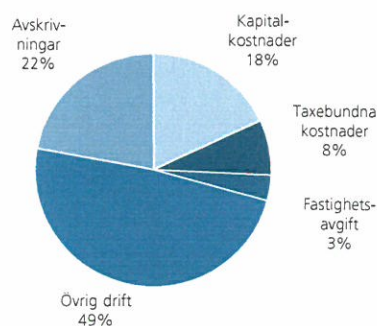
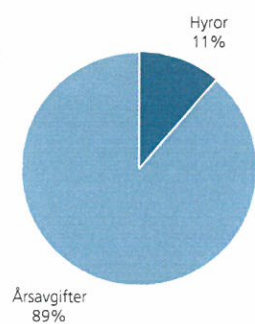
PKG

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	993 298	1 127 590
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 976 844	1 985 070
Finansiella intäkter	10	29
	1 976 854	1 985 099
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 021 513	1 267 995
Finansiella kostnader	302 586	286 893
Ökning av materiella anläggningstillgångar	238 439	0
Ökning av kortfristiga fordringar	742	18 637
Minskning av långfristiga skulder	517 200	517 200
Minskning av kortfristiga skulder	105 143	28 666
	2 185 623	2 119 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	784 529	993 298
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-208 769	-134 292

*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 1 377 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.

RLS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Troed har tillsammans med de andra två föreningarna i Samfälligheten Borret inhägnat innergården med staket och låsta grindar. Detta för att slippa obehöriga på vår innergård samt får bort nedskräpning och skadegörelse.

Under året har porttelefonerna bytts ut då de börjat bli så gamla att reservdelar inte längre finns tillgängliga.

För att upprätthålla den bästa inomhusmiljön för våra medlemmar har föreningen köpt in filter till samtliga lägenheters ventilationsluckor. Dessa filter kommer att delas ut till medlemmarna kostnadsfritt under början av 2020.

Utöver fjärrkontroll är det nu möjligt att öppna garageporten med mobiltelefonen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	724	724	724
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 234	9 448	9 662	9 876
Elkostnad/m ² totalyta	22	24	21	17
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	24	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	119	138	201
Soliditet (%)	67	67	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	286	63	348	109
Nettoomsättning (tkr)	1 970	1 983	1 994	2 007

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 415 m² bostäder och 840 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	27 705 795	0	0	27 705 795
Upplåtelseavgifter	16 643 377	0	0	16 643 377
Fond för yttre underhåll	1 723 229	330 000	-263 094	1 656 323
S:a bundet eget kapital	46 072 401	330 000	-263 094	46 005 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	297 172	-330 000	326 586	300 586
Årets resultat	286 036	286 036	-63 492	63 492
S:a fritt eget kapital	583 208	-43 964	263 094	364 078
S:a eget kapital	46 655 609	286 036	0	46 369 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	286 036
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	627 172
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-330 000</u>
summa balanserat resultat	583 208

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

11 850
<u>595 058</u>

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 970 024	1 982 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 820	2 245
Summa rörelseintäkter		1 976 844	1 985 070
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-877 973	-1 097 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 363	-116 066
Personalkostnader	Not 6	-56 177	-54 809
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 719	-366 719
Summa rörelsekostnader		-1 388 232	-1 634 714
RÖRELSERESULTAT		588 612	350 356
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 586	-286 893
Summa finansiella poster		-302 576	-286 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		286 036	63 492
ÅRETS RESULTAT		286 036	63 492

Handwritten signature

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	68 365 154	68 549 124
Inventarier	Not 9	55 690	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 420 844	68 549 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 420 844	68 549 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	807 927	1 016 014
Summa kortfristiga fordringar		808 047	1 016 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		808 047	1 016 074
SUMMA TILLGÅNGAR		69 228 891	69 565 198

REK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 349 172	44 349 172
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 723 229	1 656 323
Summa bundet eget kapital		46 072 401	46 005 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		297 172	300 586
Årets resultat		286 036	63 492
Summa fritt eget kapital		583 208	364 078
SUMMA EGET KAPITAL		46 655 609	46 369 573
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 782 700	22 299 900
Summa långfristiga skulder		21 782 700	22 299 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	517 200	517 200
Leverantörsskulder		35 083	36 378
Skatteskulder		37 230	39 685
Övriga skulder		23 626	25 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	177 443	277 257
Summa kortfristiga skulder		790 582	895 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 228 891	69 565 198

Handwritten signature

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Markanläggning	25 år	
Inventarier	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 748 424	1 748 424
Hyror garage	221 600	234 400
Öresutjämning	0	1
	1 970 024	1 982 825

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 005
Övriga intäkter	6 820	240
	6 820	2 245

TEG

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 361	55 264
	Fastighetsskötsel beställning	376	2 389
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 444	0
	Hissbesiktning	3 685	3 568
	Garage	0	2 182
	Serviceavtal	27 030	29 138
	Förbrukningsmateriel	17 625	6 311
	Teleport/hissanläggning	4 170	0
		137 691	98 852
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	6 481
	Lås	4 684	0
	VVS	0	4 406
	Elinstallationer	3 152	14 667
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 350
	Vattenskada	0	10 450
		7 836	47 354
	Periodiskt underhåll		
	Tak	11 850	0
	Fasad	0	263 094
		11 850	263 094
	Taxebundna kostnader		
	El	71 042	57 468
	Vatten	56 715	56 943
		127 757	114 411
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 665	23 745
	Samfällighetsavgift	365 872	365 512
	Kabel-TV	143 235	142 706
		533 772	531 963
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 067	41 447
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	877 973	1 097 121

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 751	1 737
	Medlemsinformation	0	500
	Tele- och datakommunikation	10 021	19 953
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 500
	Föreningskostnader	9 360	7 710
	Styrelseomkostnader	3 158	11 208
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 320
	Förvaltningsarvode	40 140	40 651
	Förvaltningsarvoden övriga	644	675
	Administration	8 414	2 637
	Konsultarvode	0	16 750
		87 363	116 066

BE

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 502
	Sociala kostnader	9 677	9 307
		56 177	54 809
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	366 719	366 719
		366 719	366 719
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 369 000	71 369 000
	Nyanskaffningar	182 749	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 551 749	71 369 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 819 876	-2 453 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 719	-366 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 186 595	-2 819 876
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 365 154	68 549 124
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 361 000	27 361 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 638 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 600 000	17 400 000
		66 238 000	50 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 600 000	50 400 000
	Lokaler	1 638 000	0
		66 238 000	50 400 000

Handwritten signature

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	0	0	
	Nyanskaffningar	55 690	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	55 690	0	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	0	0	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0	
	Redovisat restvärde vid årets slut	55 690	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	23 398	22 716	
	Klientmedel hos SBC	784 529	993 298	
		807 927	1 016 014	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 656 323	1 505 123	
	Reservering enligt stadgar	330 000	151 200	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-263 094	0	
	Vid årets slut	1 723 229	1 656 323	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,460 %	10 431 900	10 673 100
	Handelsbanken	1,100 %	5 934 000	6 072 000
	Handelsbanken	1,190 %	5 934 000	6 072 000
	Summa skulder till kreditinstitut		22 299 900	22 817 100
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-517 200	-517 200
			21 782 700	22 299 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 713 900 kr.

PEL

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 120 000	27 120 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	23 638	13 418
	Avgifter och hyror	153 805	158 661
	Samfällighetsavgift	0	91 378
	Vatten	0	13 800
		177 443	277 257

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Då fler och fler köper el-bilar undersöker Samfälligheten möjlighet att installera laddstolpar i garaget. Samfälligheten förväntas ta beslut på detta under 2020.

Brf Troed har börjat att undersöka möjligheter att installera sol-celler på taket. Styrelsen kommer att föreslå stämman att ta beslut på att låta styrelsen arbeta vidare med detta under 2020.

Rkt

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 26/2 2020



Torke Brunstorp
Ordförande



Lars Erik Vernborg
Vice ordförande



Maria Cecilia Bang Christensen
Sekreterare



Anna Maria Birgitta Falkenborn
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2020



Per-Erik Gillberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Troed, org.nr. 769611-5471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Troed för räkenskapsåret 20190101 - 20191231.

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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

PLA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Troed för räkenskapsåret 20190101 - 20191231 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Helsingborg den 3 13 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor