

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2012 och 2032.
- 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 1980-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Häggens gårdar. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gångväg..

Styrelsen

Dagny Helena Angmo	Ledamot
Karl Tommie Cervin	Ledamot
Sigurd Sven Erik Lagerstedt	Ledamot
Larry Mahmoud Reza Mansouri	Ledamot
Brita Cecilia Nygren	Ledamot

Åke Evert Lennart Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malin Nyström

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Åke Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
FÅLHAGEN (4) 13:4	1980	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

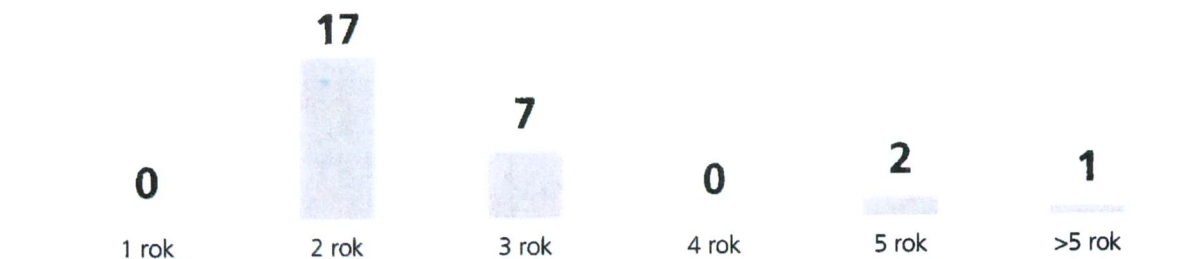
Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 116 m², varav 2 094 m² utgör lägenhetsyta och 22 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Permamobil B	22 m ²	3 mån.
Arkiv	22 m ²	3 mån.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Styrelserum och möteslokal.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Mindre löpande underhåll	2017	
OVK besiktning	2016	Besiktning ventilation
Trapphus	2016	Målning av trapphus - källare
Målning av fönster och vindskivor	2014 - 2015	
Hissar	2013	Byte av datorer i hissar
Värmeväxlare	2012	Värmeväxlare bytt.
Ventilation	2012	Brandspjäll monterad på ventilation.
Ändring av lokaler till lgh	2011	Bostadsrättslokal omgjord till 4 bostadsrättslägenheter.
Färdigställande av gårdsplan	2010	Stensättning och växter
Hissar	2010 - 2011	Hydraulventilblock byte både i 34 A och 34B. Ompackning av hydraulcylinder i 34 A och 34B.
Gårdsplan omgjord	2009 - 2010	Ny uteplats, asfalt utbytt mot stenplattor ny gräsmatta och växter.
Sopkärl för återvinning	2008	3 st
Inhägnad av tomt med staket och buskar	2008	
Målning av trapphall	2006	
Belysning i trappavsnitt	2006	
Bredband, grupavtal med Com Hem	2005	
Säkerhetsdörrar och låssystem	2005	
Pergolatak, för bättre regnskydd	2005	
Målning alla plåtbeslag	2005	
Ventilationssystem, motor. Frånluft ökad till högre kapacitet	2005	
Avloppstammar, högtrycksspolning och reparation	2004	
Datorstyrning av värmereglering med Endurance system ebr 20000	2004	
Tätningslister fönster	2004	
En balkong på 4:e våningen har försetts med tak m.h.t risk för golv- och fasadskador	2003	
Gårdens markytor har försetts med asfalt	2003	
Primära och sekundära vattengrenar har försetts med kemfri vattenbehandling typ Bauer för att	2003	Förbättra vattenkvaliteten och verkningsgraden i värmesystemet
Ny värmeväxlare för varmvatten har installerats bl.a för att ge högre verkningsgrad	2003	
Datoriserat styrsystem till hiss	2002	
Reglerventiler, värme	2002	
Målning fönsterbågar	2001	
Tvättmaskiner	2001 - 2007	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

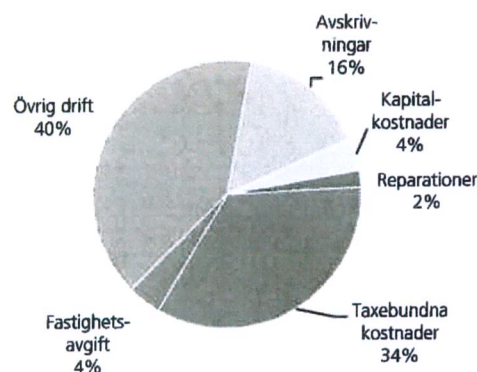
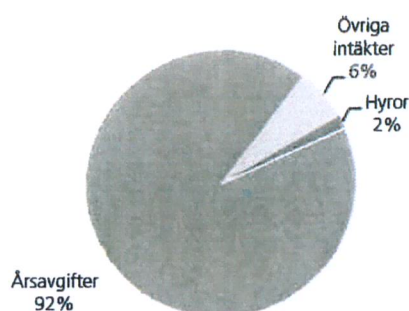
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Upp till 8 Mbits/s
Teknisk förvaltning	UBC och Vice värd
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 280 423	922 468
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 129 140	1 232 139
Finansiella intäkter	3 170	3 002
Minskning kortfristiga fordringar	0	558
Ökning av kortfristiga skulder	0	190 466
	1 132 310	1 426 165
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	832 538	1 003 237
Finansiella kostnader	39 804	41 689
Ökning av kortfristiga fordringar	4 020	0
Minskning av långfristiga skulder	23 284	23 284
Minskning av kortfristiga skulder	225 426	0
	1 125 072	1 068 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 287 661	1 280 423
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	7 238	357 955

*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 1 315 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
Stadgarna ändrade för att följa nya lagstiftningen.

Mindre löpande renoveringar under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	497	529	529
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 666	1 677	1 797	1 809
Elkostnad/m ² totalyta	36	28	24	34
Värmekostnad/m ² totalyta	85	83	89	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	32	24	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	20	24	43
Soliditet (%)	64	62	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	101	29	224	-50
Nettoomsättning (tkr)	1 117	1 117	1 140	1 138

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 094 m² bostäder och 22 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	4 453 178	0	0	4 453 178
Upplåtelseavgifter	164 805	0	0	164 805
Fond för yttre underhåll	1 538 100	274 688	-145 000	1 408 412
S:a bundet eget kapital	6 156 083	274 688	-145 000	6 026 395
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	442 026	-274 688	173 090	543 624
Årets resultat	99 956	99 956	-28 090	28 090
S:a fritt eget kapital	541 982	-174 732	145 000	571 714
S:a eget kapital	6 698 065	99 956	0	6 598 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	99 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	716 713
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-274 688
summa balanserat resultat	541 981

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	541 981
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 116 630	1 116 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 510	115 509
Summa rörelseintäkter		1 129 140	1 232 139
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-642 465	-829 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 255	-96 907
Personalkostnader	Not 6	-76 122	-76 122
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 013	-162 124
Summa rörelsekostnader		-991 854	-1 164 729
RÖRELSERESULTAT		137 286	67 410
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 170	3 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 804	-41 689
Summa finansiella poster		-36 634	-38 687
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		100 652	28 723
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-696	-633
		-696	-633
ÅRETS RESULTAT		99 956	28 090

av

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 143 094	9 300 150
Maskiner och inventarier	Not 9	0	2 956
Summa materiella anläggningstillgångar		9 143 094	9 303 106
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 145 894	9 305 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		340	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 291 809	1 280 891
Summa kortfristiga fordringar		1 292 149	1 280 891
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		21 511	21 511
		21 511	21 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 313 660	1 302 402
SUMMA TILLGÅNGAR		10 459 554	10 608 308

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 617 983	4 617 983
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 538 100	1 408 412
Summa bundet eget kapital		6 156 083	6 026 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		442 026	543 624
Årets resultat		99 956	28 090
Summa fritt eget kapital		541 982	571 714
SUMMA EGET KAPITAL		6 698 065	6 598 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 464 908	3 488 192
Summa långfristiga skulder		3 464 908	3 488 192
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 284	23 284
Leverantörsskulder		63 394	287 779
Skatteskulder		8 726	6 235
Övriga skulder		98 326	98 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	102 850	106 382
Summa kortfristiga skulder		296 581	522 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 459 554	10 608 308

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	2016
Byggnader	100 år	100 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år
Markanläggning	40 år	40 år
Ventilation	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	954 675	954 675
Årsavgifter - lokaler	85 127	85 127
Hyror förråd	18 500	18 500
Kabel-TV intäkter	58 344	58 344
Öresutjämning	-16	-16
	1 116 630	1 116 630

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Övriga intäkter	12 510	115 509
	12 510	115 509

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 188	58 562
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 294
	Snöröjning/sandning	875	1 750
	Städning entreprenad	34 898	34 763
	Hissbesiktning	3 753	3 630
	Gemensamma utrymmen	6 544	1 545
	Gård	2 813	3 878
	Serviceavtal	2 393	4 739
	Förbrukningsmateriel	4 651	1 534
	Störningsjour och larm	3 376	2 475
		119 491	114 170
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	750	0
	Tvättstuga	1 358	12
	Entré/trapphus	2 882	2 828
	Lås	938	3 635
	VVS	140	1 563
	Ventilation	0	59 991
	Elinstallationer	2 013	0
	Hiss	8 206	21 488
	Fönster	4 500	0
		20 787	89 517
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	145 000
		0	145 000
	Taxebundna kostnader		
	El	75 322	58 564
	Värme	180 738	175 351
	Vatten	61 651	67 430
	Sophämtning/renhållning	36 246	39 704
		353 957	341 049
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 177	25 882
	Samfällighetsavgift	7 375	4 374
	Kabel-TV	72 039	70 798
		106 591	101 054
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 639	38 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	642 465	829 575

MM

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	30 450	26 625
	Föreningskostnader	650	4 087
	Styrelseomkostnader	3 335	45
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	45 744	44 524
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 125
	Administration	5 821	3 112
	Korttidsinventarier	2 985	0
	Konsultarvode	0	8 269
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		113 255	96 907

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 250	62 250
	Sociala kostnader	13 872	13 872
		76 122	76 122

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	92 823	92 823
	Förbättringar	53 365	53 366
	Markanläggning	10 869	10 869
	Maskiner	2 956	5 067
		160 013	162 124

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 851 999	11 851 999
	Utgående anskaffningsvärde	11 851 999	11 851 999
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 551 849	-2 394 792
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 057	-157 057
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 708 905	-2 551 849
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 143 094	9 300 150
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	610 000	610 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 006 000	18 006 000
	Taxeringsvärde mark	12 449 000	12 449 000
		30 455 000	30 455 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 000 000	30 000 000
	Lokaler	455 000	455 000
		30 455 000	30 455 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	147 265	147 265
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	147 265	147 265
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-144 309	-139 242
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 956	-5 067
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-147 265	-144 309
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 956
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	4 148	468
	Klientmedel hos SBC	922 777	918 707
	Placeringskonto hos SBC	364 884	361 716
		1 291 809	1 280 891

LM

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ), omföring	2 880	21 511	59 328	21 511
		21 511	59 328	21 511

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 408 412	1 133 724
Reservering enligt stadgar	274 688	274 688
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-145 000	0
Vid årets slut	1 538 100	1 408 412

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,970 %	1 253 095	1 253 095	2018-03-07
Handelsbanken	0,970 %	2 235 097	2 258 381	2018-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 488 192	3 511 476	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 284	-23 284	
		3 464 908	3 488 192	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 371 772 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 289 000	7 289 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	2 485	3 012
Avgifter och hyror	100 365	103 370
	102 850	106 382

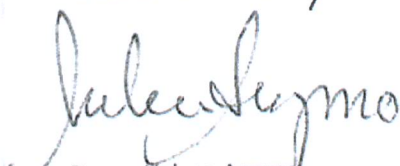
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

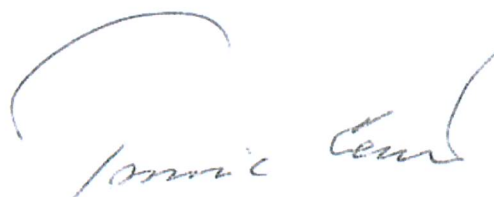
Skisser framtagna för ev parkeringar på vår tomt. Kontakter tagna med grannföreningen Brf Ingemar om ev infart via deras väg.

Fortsatt utredningar avseende värmeväxlarens effekt.

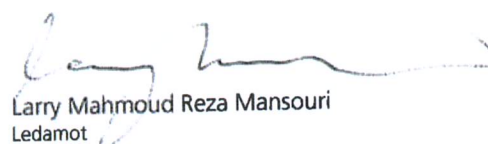
Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 6/4 2018


Dagny Helena Angmo
Ledamot

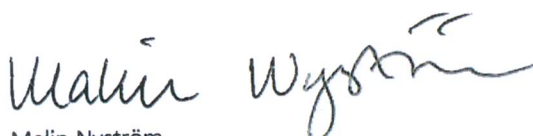

Karl Tommie Cervin
Ledamot

Sigurd Sven Erik Lagerstedt
Ledamot


Larry Mahmoud Reza Mansouri
Ledamot


Brita Cecilia Nygren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4-2018


Malin Nyström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädet
Org.nr. 716401-2499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trädet för år 2017. 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 2017 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

9

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trädet för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

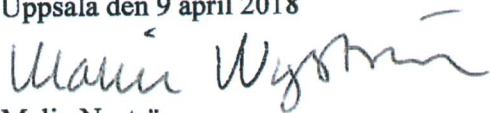
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 9 april 2018



Malin Nyström

Auktoriserad revisor