

Årsredovisning

för

BRF Trudhem

716401-3349

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	Bil.
Kostnadsfördelning (Diagram)	Bil.

Styrelsen för BRF Trudhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 25:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader, ett större hus och två gårdshus, med 18 lägenheter, varav 5 i gårdshusen, uppförda. Byggnaderna är uppförda 1892. Fastighetens adress är Österplan 13 och Storgatan 13 A & B i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Bostadsrättslägenheterna i fastigheten är fördelade enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2 st	6 st	1 st	6 st	3 st	18 st

Total bostadsarea (BOA): 2 067 kvm.

Årets taxeringsvärde: 43 951 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 43 951 000 kr

Emvix Förvaltning & Byggservice AB biträder styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Styrelsrepresentation genom förvaltningsuppdrag	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	ComHem AB
Trappstädning	PD Miljövårdsservice
Fastighetsskötsel/snöröjning	UBC
Sophämtning & Vatten	Uppsala Vatten & Avfall AB
Värme & El	Vattenfall AB
Årsservice Tvättstugeutrustning	JMAB Elinstallationer AB

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 578 kr samt underhåll för 302 837 kr.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare utfört följande underhåll av fastigheten.

Beskrivning	År	Kommentar
Nytt tak	1990-talet	Norra flygeln
VVS-renovering	2002	Flyglarna
Konditionsbesiktning	2002	Alla Tak
Installation bredband	2003	
Renovering trapphus	2003	Flyglarna
Nytt tak	2004	Södra flygeln
Stamrenovering	2005-2006	Stora huset
Översyn kulvert mellan stora huset & södra flygeln	2005-2006	
Tilläggsisolering	2005-2006	Vinden & stora huset
Bullerisolering, fönster	2007	Stora huset mot Österplan, baksida norr om trapphuset
Renovering av värmesystem	2011	Byte rör & radiatorer
Nytt tak	2011-2012	Stora huset
Tilläggsisolering	2012	Kallvind, samt utrymme bredvid hiss och stora huset
Grundförstärkning	2013	Stora huset
Byte gamla rör	2013	I källare mot gården i samband med grundförstärkningen
Dränering	2014	Stora huset
Färdigställande av källare, ny tvättstuga & nya tvättmaskiner	2014	Stora huset
Installation av kodlås	2016	Grindarna mot Storgatan
Renovering av trapphus	2017	Stora huset

Tidigare utfört underhåll (forts)

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering av takfönster (3 st)	2020	Norra Flygeln
Påkoppling av del av lägenhet till värmesystem	2020	LGH B2 Norra flygeln
Genomfört OVK besiktning och sotning	2020	Godkänd
Genomfört energideklaration och radonmätning	2020	Husen klassade i energiklass D

Framtida planerat underhåll

Föreningen har följande återstående underhåll att utföra på fastigheten. Renovering av flyglarnas trapphus. Fönster och fasader behöver renoveras på alla tre husen. Norra flygelns fönster och fasader bör renoveras först, därefter stora huset och sedan södra flygeln. Under 2020 har styrelsen påbörjat arbetet med fönster- och fasadrenovering genom att tillsammans med Tengboms arkitekter (f.d. WERKET) samt Helm Projects AB tagit fram teknisk beskrivning och förfrågningsunderlag för arbetena. I slutet av 2020 har anbudsförfrågan skickats ut till entreprenörer och under 2021 kommer arbetet med beslut om genomförande och finansiering ta vid. Efter avslutande fönster- och fasadrenoveringar bör gamla rör och stammar mellan stora huset och flyglarna bytas ut. På extra föreningsstämma 2011-04-26 beslöts att godta styrelsens förslag att omvandla nuvarande garage och förrådsutrymmen i södra flygeln till en ny lägenhet.

Föreningen har också under 2020 tagit fram en underhållsplan för föreningens fastigheter som beskriver behovet av kommande framtida underhåll. Då planen behöver revideras efter utförd fönster- och fasadrenovering, eftersom dessa åtgärder är medtagna i planen, kommer styrelsen föreslå att avsättning till yttre underhållsfonden sker enligt tidigare, dvs stadgarna § 53, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har fortsatt det systematiska brandskyddsarbetet med information om brandskydd och särskilt belyst betydelsen av att trapphus, källare och vindar hålls fria från "prylar" samt att brandvarnare kontrolleras regelbundet.



Styrelse och övriga funktionärer

Efter ordinarie föreningsstämma som hölls 2020-06-30 och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av:
Tinde Carlbrand	Ordförande	Stämman
Kenneth Andersson	Sekreterare genom förvaltnings- uppdrag med Emvix Förvaltning & Byggservice AB	Stämman
Marianne Lövenstad	Kassör	Stämman
Håkan Rudström	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Kjell Blückert		Stämman
Sebastian Romin		Stämman
Ordinarie revisor		
BOREV Revision AB	Auktoriserad Revisor	Stämman
Valberedning		
Anders Sundin	(sammankallande)	Stämman
Mats Lind Lindell		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna Tinde Carlbrand, Marianne Lövenstad och Håkan Rudström, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den Covid-19 pandemi som drabbade oss alla under 2020 har påverkat styrelsens arbete och föreningens verksamhet på många olika sätt. Föreningen höll ordinarie årsstämma 2020-06-30, och stämman genomfördes helt genom poströstning. Under 2020 har styrelsen arbetat med att ta fram teknisk beskrivning samt förfrågningsunderlag till kommande fasad- och fönsterrenovering. I december månad har även anbud för dessa arbeten inkommit från entreprenörer. Beslutsprocessen om utförande och finansiering sker under början av 2021.

Föreningen har valt att även under 2020 teckna ett tilläggsavtal med Emvix Förvaltning & Byggservice AB och genom detta anlita en av deras medarbetare som ledamot i styrelsen. Frågan har lyfts på ordinarie stämma och medlemmarna har valt denna lösning.

Under räkenskapsåret har 13 protokollförda styrelsemöten hållits. För att följa allmänna råd och rekommendationer om social distansiering i Covid -19 pandemin har större delen av föreningens styrelsemöten hållits digitalt via mötesplattformar som ZOOM eller TEAMS.

Den årliga dubbmätningen har utförts och dokumentation har erhållits från Bjerking med analys från Martin Stenbock på Golder.

Arbetet som påbörjades under 2019 med att renovera och tätta de takfönster som lägenhet B2 är utrustade med färdigställdes under 2020. Dessutom har föreningen färdigställt den sedan länge påbörjade anslutningen av lägenhet B2:s övervakning till fastighetens vattenburna värmesystem.

Arbetet med den extra stämmans uppdrag 2019 att bevaka ärendet gällande ombyggnaden/utbyggnaden

av grannfastigheten "Tingshuset" har fortgått under 2020. Styrelsen har lämnat ett samrådsyttrande till Uppsala kommuns Plan- och Byggnadsförvaltning.

Styrelsen har beslutat att övergå till K3-regelverket men pga Covid 19 inte har gått att slutföra övergången per 2020-12-31. Bokslutet per 2021-12-31 kommer att bli föreningens första år att redovisa enligt K3. Utgifterna för de pågående tak- och fasadprojekten har därför hanterats som pågående nyanläggning i balansräkningen per 2020-12-31

Övrig verksamhet/medlemsarrangemang

Föreningen har under 2020, på grund av Covid-19 pandemins restriktioner och allmänna råd gällande offentliga sammankomster och begränsat antal deltagare, inte genomfört några gemensamma städdagar. Föreningens innergård har kunnat hållas i fint skick tack vare enskilda insatser från föreningens medlemmar. Styrelsen vill rikta ett varmt TACK till alla och envar. Den årliga servicen av tvättstugan har utförts. Styrelsen har under året skickat ut medlemsinformation till föreningsmedlemmarna vid 7 tillfällen.

Medlemsinformation

På bokslutsdagen (2020-12-31) uppgick föreningens medlemsantal till 31 medlemmar i föreningens 18 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Årets resultat är sämre än föregående år bland annat p.g.a utfört underhåll.

I resultatet ingår kostnader för avskrivningar med 571 011 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 299 212 kr.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande räkenskapsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för kommande räkenskapsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Den kommande fasad- och fönsterrenoveringen kommer behövas delfinansieras genom kapitaltillskott från medlemmarna. Beslutsprocessen om detta kommer genomföras under 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 859 kr/kvm/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 799	1 796	1 805	1 787
Resultat efter finansiella poster	-272	62	104	-315
Soliditet (%)	24	24	23	23
Kassalikviditet (%)	225	288	203	155
Belåning (kr/kvm)	10 417	10 584	10 774	10 944

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

För nyckeltalet belåning (kr/kvm) har den totala skulden till kreditinstitut och banker (långfristig och kortfristig del) ställts i förhållande till den totala bostadsytan (BOA)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 353 126	7 000 000	461 725	-1 709 234	62 373	7 167 990
Disposition av föregående års resultat:				62 373	-62 373	0
Avsättning UH-Fond			131 853	-131 853		0
Årets resultat					-271 799	-271 799
Belopp vid årets utgång	1 353 126	7 000 000	593 578	-1 778 714	-271 799	6 896 191

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 778 714
årets förlust	-271 799
	-2 050 513

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna
ianspråktagande av fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

131 853
-286 153
-1 896 213
-2 050 513

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 795 941	1 795 908
Övriga rörelseintäkter	3	2 581	465
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 798 522	1 796 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-994 087	-723 151
Övriga externa kostnader	5	-170 055	-126 500
Personalkostnader	6	-11 827	-10 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-571 011	-571 011
Summa rörelsekostnader		-1 746 980	-1 431 383
Rörelseresultat		51 542	364 990
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 341	-302 617
Summa finansiella poster		-323 341	-302 617
Resultat efter finansiella poster		-271 799	62 373
Resultat före skatt		-271 799	62 373
Årets resultat		-271 799	62 373

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	26 814 533	27 385 544
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	273 367	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 087 900	27 385 544

Summa anläggningstillgångar

27 087 900

27 385 544

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	323 340
Övriga fordringar		23 321	28 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 777	51 876
Summa kortfristiga fordringar		77 098	404 045

Kassa och bank

Kassa och bank		1 630 811	1 540 474
Summa kassa och bank		1 630 811	1 540 474
Summa omsättningstillgångar		1 707 909	1 944 519

SUMMA TILLGÅNGAR

28 795 809

29 330 063

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 353 126

1 353 126

Kapitaltillskott

7 000 000

7 000 000

Fond för yttre underhåll

593 578

461 725

Summa bundet eget kapital

8 946 704

8 814 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 778 714

-1 709 234

Årets resultat

-271 799

62 373

Summa fritt eget kapital

-2 050 513

-1 646 861

Summa eget kapital

6 896 191

7 167 990

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

21 140 382

21 486 582

Summa långfristiga skulder

21 140 382

21 486 582

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

391 200

391 200

Leverantörsskulder

107 696

53 225

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

260 340

231 066

Summa kortfristiga skulder

759 236

675 491

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 795 809

29 330 063

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnad före 2002	50 år
Förbättringar gjorda 2002	20 år
Stamreovering	20 år
Takreovering	10 år
Värmestam & Elementbyten	80 år
Grundförstärkning	80 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 776 927	1 776 900
Hyror garage och parkeringsplatser	19 014	19 008
	1 795 941	1 795 908

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Pantsättnings- /överlåtelseavgifter	2 602	465
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	0
	2 581	465

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Utförda reparationer	47 578	70 054
Utfört underhåll	302 837	0
Försäkringspremier	47 639	44 542
Kabel- & Digital-TV	6 966	6 880
Hisservice & Hissbesiktning	16 663	15 434
Snö- & halkbekämpning	1 063	2 938
Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier	1 124	11 831
Vatten	56 203	49 163
Fastighetsel	38 712	42 470
Uppvärmning	284 456	297 525
Sophantering & Återvinning	18 331	18 333
Fastighetsskötsel	93 000	90 000
Städning	43 219	42 343
Trädgårdsskötsel	10 574	6 852
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	25 722	24 786
	994 087	723 151

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förvaltningsarvode	35 203	34 376
Arvode yrkesrevisorer	9 000	8 600
Kontorsmaterial	1 886	499
Telefon- & portokostnader	514	0
Medlems- & föreningsavgifter	4 290	4 210
Bankkostnader	2 090	2 720
Konsultarvoden	72 709	48 757
Övriga förvaltningskostnader	700	1 900
Övriga externa kostnader	43 663	25 438
	170 055	126 500

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	9 000	9 000
Sociala kostnader	2 827	1 721
Summa Personalkostnader	11 827	10 721

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Avskrivning Byggnader	30 211	30 211
Avskrivning fastighetsrenovering	150 480	150 480
Avskrivningar fastighetsförbättring	177 228	177 228
Avskrivningar takrenovering	81 538	81 538
Avskrivning stamrenovering	131 554	131 554
	571 011	571 011

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 857 989	34 857 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 857 989	34 857 989
Ingående avskrivningar	-7 472 445	-6 901 434
Årets avskrivningar	-571 011	-571 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 043 456	-7 472 445
Utgående redovisat värde	26 814 533	27 385 544
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärden mark	21 151 000	21 151 000
	43 951 000	43 951 000
Bokfört värde byggnader & standardförbättringar	25 735 633	26 306 644
Bokfört värde mark	1 078 900	1 078 900
	26 814 533	27 385 544

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Avser kostnader för påbörjat projekt med fasad- och fönsterrenovering.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	273 367	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 367	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	273 367	0

Styrelsen har beslutat att övergå till K3-regelverket men pga Covid 19 inte har gått att slutföra övergången per 2020-12-31. Bokslutet per 2021-12-31 kommer att bli föreningens första år att redovisa enligt K3. Utgifterna för de pågående tak- och fasadprojekten har därför hanterats som pågående nyanläggning i balansräkningen per 2020-12-31

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 038	14 895
Förutbetalt förvaltningsarvode (fastighetsskötsel)	7 750	7 750
Förutbetalda förvaltningskostnader	17 430	17 266
Förutbetald vattenförbrukning	4 875	4 386
Förutbetald sophämtning	1 557	1 553
Förutbetald Kabel-Tv	1 747	1 736
Förutbetalda medlemsavgifter Bostadsrätterna	4 380	4 290
	53 777	51 876

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,14	2024-10-25	5 801 500	5 936 500
Swedbank	1,19	2025-10-24	6 120 000	6 180 000
Swedbank	1,10	2023-10-25	2 692 737	2 692 737
Swedbank	1,67	2022-10-25	6 917 345	7 068 545
			21 531 582	21 877 782
Beräknad amortering nästkommande år			391 200	391 200

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden	9 000	9 000
Upplupna sociala avgifter (styrelsearvoden)	2 827	1 872
Upplupna räntekostnader	59 345	34 901
Förutbetalda hyresintäkter & årsavgifter	139 523	127 020
Upplupna elkostnader	3 765	3 809
Upplupna värmekostnader	36 880	37 764
Upplupna revisionsarvoden	9 000	16 700
	260 340	231 066

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med fasad- och fönsterrenovering fortsätter under 2021. Vid en extra stämma 2021-02-12 beslutades att fasad- och fönsterrenoveringen ska genomföras, men vid omröstning om delfinansiering genom kapitaltillskott röstade endast 2/3 av medlemmarna ja. Ärendet har tagits vidare till Hyresnämnden för beslut om föreningen ska få delfinansiera projektet genom insatshöjning med hjälp av kapitaltillskott.

Arbete med att åtgärda förhöjda radonhalter i flygelbyggnaderna kommer att påbörjas under våren 2021.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten (varav obelånade)	25 040 500 (0)	25 040 500 (0)
	25 040 500	25 040 500

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

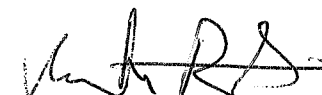
Uppsala den 30 mars 2021



Tinde Carlbrand
Ordförande


Marianne Lövenstad

Håkan Rudström



Kenneth Raneryd
G.m. Förvaltningsuppdrag med Emvix Förvaltning &
Byggservice AB

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 25



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trudhem för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 december 2020 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 har utförts av andra revisorer som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 maj 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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, förfälskning, 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.



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 Trudhem för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 25 maj 2021



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor