

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF TRÄDRIKET 1

769625-7380

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Trädriket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-09-19.

Styrelsens säte: Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kvillebäcken 76:3. Byggnaderna färdigställdes under 2015. Föreningens gatuadresser: Jöns Rundbäck's Plats 1, 2, 3, 3B, Rundbäcksgatan 6, 417 24 Göteborg, samt Solventilsgatan 7, 417 23 Göteborg.

Avräkningen mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören ägde rum 2016-04-30 varmed föreningens verksamhet startas 2016-05-01.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Halland. I denna försäkring ingår även bostadsrättsförsäkring (kollektivt bostadsrättstillägg).

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Avsättningen till yttre underhållsfond är f.n. 40 kr/kvm enligt stadgarna.

Historia

Föreningen förvärvade fastigheterna Göteborg Kvillebäcken 76:1 och 76:4 genom förvärv av aktiebolaget Rundbäck Fastighet AB för en köpeskilling om 14 350 000 kr. Rundbäck Fastighet AB var enligt köpebrev ägare till fastigheterna Göteborg Kvillebäcken 76:1 och 76:4. Föreningen har köpt fastigheterna av Rundbäck Fastighet AB för 12 361 000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Föreningen tecknade ett totalentreprenadkontrakt med Derome Hus AB 2013-09-18 om 104 400 000 kr samt 2014-10-29 om 85 939 000 kr.

Föreningens dotterbolag Rundbäck Fastighet AB ska bedriva uthyrning av garageplatser i föreningens fastighet. Bolaget hyr garagedelen av föreningen.



Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Ulf Bjerstaf	ordförande	2018
Sandra Anlow	sekreterare	2018
Erika Einarsson	kassör	2018
Ricard Carlsson	kommunikatör	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, varav 1 föreningsstämma och ett konstituerande styrelsemöte. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

BoRevision - Ordinarie revisor samt suppleant.

Valberedning

Under verksamhetsåret har det inte funnits någon valberedning.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Primär Fastighetsförvaltning AB har enligt avtal skött den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kvillebacken 76:3. Marken innehas med äganderätt. Uppförandet av föreningens byggnader påbörjades i september 2013. Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjades under januari 2015. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2015. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av två femplanshus och ett sexplanshus med sammanlagt 90 bostadslägenheter, samt ett underliggande källarplan med förråd och garageplatser. Garaget har 43 bilplatser, 3 mc-rutor och 3 mc-boxar för vilka Rundbäck fastighet AB är förhyrare. Aktiebolaget ägs av föreningen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 1 bostadsrättslokal. Den totala ytan uppgår till 5 141 kvm, varav 5 102 kvm är bostadsarea samt 39 kvm är lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

9 stycken 1 rum och kök
57 stycken 2 rum och kök
24 stycken 3 rum och kök
1 lokal



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-01. 31 lägenheter var representerade, varav 31 var röstberättigade.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att se över föreningens avtal och omförhandla dessa för att bli mer förmånliga.

Tre extraamorteringar har genomförts under året. I februari amorterades 1 500 000 kr extra, i augusti 1 000 000 kr och i november 1 000 000.

Vattenkostnaden höjs från och med 1/1 2018 för att motsvara inköpspris.

Styrelsen beslutade om att höja hastigheten från Bredbandsbolaget gällande internet för alla lägenheter och att detta bekostas av föreningen. Detta tas i bruk 1 mars 2018.

Under årets beslutade föreningsstämman att balkonginglasning. Inglasningen ska vara kostnadsneutral för föreningen och bekostas av de som glasar in.

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen har planerat att upprätta en underhållsplan när garantibesiktningen är genomförd.

Utfört underhåll

Brytbleck har monterats på entrédörrar mot gatumark samt för lokalen.

För att höja effektiviteten i värmesystemen har tre stycken avluftare installerats. Kostnaden har tagits av entreprenören.

Samtliga lägenheter har försetts med filter för värmeväxlare samt köksfläkt.

Framtida underhåll

Resultatet av garantibesiktning samt upprättande av underhållsplan följs upp under 2018.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Innehavarna av bostadsrätten för lokal har framställt önskemål om att få ändra från lokal till bostad.

Handwritten signature

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 127 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 17 st överlåtelser under 2017.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut enligt föreningens stadgar. Styrelsen har beslutat att ta ut överlåtelse- och pantsättningsavgift. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften är i genomsnitt 749 kr/kvm under 2017. Ingen avgiftshöjning för 2018 är planerad.

Föreningens kostnader och intäkter

Slutbesiktningsdag 2016-04-28, uppdelning av kostnader/intäkter har skett mellan förening och entreprenör. Sista slutbesiktning (mark) gjordes 2016-05-03 och avräkningsdag avrundas till 2016-05-01. 2017 är första gången som föreningen bär kostnader och intäkter hela räkenskapsåret.

Finanspolicy

Föreningens lån är uppdelat på två, ett med rörlig ränta och ett med bunden ränta. Styrelsen avser att fortsätta med extraamorteringar under 2018.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016*</u>
Nettoomsättning	4 347	2 953
Årets resultat	159	84
Totalt eget kapital	165 329	165 169
Balansomslutning	228 198	231 694
Soliditet	72,4%	71,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	226 982	228 853
Taxeringsv., byggnader och mark	111 662	111 662
Taxeringsvärde, byggnader	81 603	81 603
Årsavgift kr/kvm	749	749
Låneskuld	62 099	65 828
Låneskuld kr/kvm	12 172	12 902
Belåningsgrad	56%	59%
Amortering under året	3 729	172
Medelränta	1,30%	1,33%
Likvida medel	1 127	2 493
Likviditet	58%	115%
Kassaflöde, kr/kvm	407	380
Avsättning yttre fond, kr/kvm	40	40

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

* 2016-05-01--2016-12-31. Föreningens verksamhet startades 2016-05-01.

ll

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 358 100	26 596 900	411 280	-1 281 321	84 271
Disp. enl årsstämmobeslut				84 271	-84 271
Avsättning yttre fond			205 640	-205 640	
Årets resultat					159 324
Belopp vid årets utgång	139 358 100	26 596 900	616 920	-1 402 690	159 324

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 197 050
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-205 640
Ianspråktagande av yttre fond	0
Årets resultat	159 324
Till stämmans förfogande	-1 243 366

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 243 366
--	-------------------

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 347 130	2 953 025
Övriga rörelseintäkter	3	0	552 547
Summa rörelseintäkter		4 347 130	3 505 572
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 384 617	-838 301
Övriga externa kostnader	5	-27 442	-79 833
Personalkostnader och arvoden	6	-71 917	-50 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 871 390	-1 871 390
Summa rörelsekostnader		-3 355 366	-2 839 833
Rörelseresultat		991 764	665 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	560
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-832 440	-582 028
Summa finansiella poster		-832 440	-581 468
Resultat efter finansiella poster		159 324	84 271
Resultat före skatt		159 324	84 271
Årets resultat		159 324	84 271

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	226 981 539	228 852 929
Summa materiella anläggningstillgångar		226 981 539	228 852 929

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		227 031 539	228 902 929

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	232 251
Övriga fordringar	11	3	2 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 367	62 837
Summa kortfristiga fordringar		39 370	297 812

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	13	1 126 773	2 492 884
------------------------------------	----	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		228 197 682	231 693 625
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		165 955 000	165 955 000
Fond för yttre underhåll		616 920	411 280
Summa bundet eget kapital		166 571 920	166 366 280

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 402 690	-1 281 321
Årets resultat		159 324	84 271
Summa fritt eget kapital		-1 243 366	-1 197 050

Summa eget kapital		165 328 554	165 169 230
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	60 870 250	64 099 250
Summa långfristiga skulder		60 870 250	64 099 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 229 000	1 729 000
Leverantörsskulder		90 760	93 509
Skatteskulder		2 222	1 699
Övriga skulder		103 930	71 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	572 966	529 547
Summa kortfristiga skulder		1 998 878	2 425 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 197 682	231 693 625
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas fr.o.m. första inflyttningsdag.

Byggnad	Linjär	100 år
---------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter av lägenhetsarea samt lokalarea exklusive garage. Underhållsplan beräknas kunna upprättas 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	3 819 562	2 546 374
Årsavgifter, kall- och varmvatten	122 163	190 864
Hysesintäkter, garage, momsregistrerade	304 487	181 001
Årsavgifter lokaler, momsregistrerade	31 090	20 727
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	3 000	2 000
Spa/orangeri-avgifter	16 200	1 600
Vatten, momsregistrerade lokaler	1 495	0
Övriga intäkter	49 133	10 459
Summa	4 347 130	2 953 025

16

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Poster kopplade till avräkning entreprenör Derome Hus AB vid föreningens start 2016-05-01

	2017	2016
Underhållsfond 160101-160501	0	68 547
Räntekompensation till Brf enligt nedan	0	484 000
Summa	0	552 547

Räntekompensation

Månadsavgifterna är baserade på en ränta om 3,50%.

Slutplaceringen av lånen har skett 160219 till ränta om 1,70% 33 Mkr, 0,95% 33 Mkr.

Snittränta blir då 1,30%.

Föreningen skall kompenseras för skillnad mellan ränta i ekonomisk plan 3,50% och slutplaceringsränta 1,30%.

Differens 2,20% 160101-160430 = $(66.000.000 * 2,20\% * 120/360) = 484\ 000$ kr

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll, se spec. nedan	168 921	35 511
El	88 596	50 081
Uppvärmning	270 421	137 046
Kall- och varmvatten, avlopp	124 615	143 096
Avfallshantering Samfällighet	109 460	63 768
Avfallshantering övrigt, container	7 498	0
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	22 536	0
Spa/orangeri	11 800	0
Fastighetsförsäkring	35 606	22 588
Bredband	196 172	82 188
Fastighetsskötsel	173 558	166 015
Marskötsel	1 975	0
Förbrukningsinventarier/material	10 569	21 697
Fastighetsskatt	26 620	16 287
Administrativ förvaltning	93 942	59 880
Driftsuppföljning / Elavläsning	31 448	15 150
Föreningsverksamhet	2 560	4 136
Övriga förvaltningskostnader	8 320	20 858
Summa	1 384 617	838 301

Specificering av löpande underhåll

Inköp materiel och varor till underhåll/reparationer	4 812	20 337
Bostäder	7 545	0
Installationer	77 263	9 736
Hissar	22 650	0
Lås och larm	51 657	5 438
Utvändigt	4 994	0
Summa	168 921	35 511

ku

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Extern revisor	13 500	13 000
Konsultarvode	9 050	54 032
Advokat och rättegångskostnader	0	11 250
Övriga externa kostnader	4 892	1 551
Summa	27 442	79 833

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	56 500	40 000
Sociala avgifter	15 417	10 309
Summa	71 917	50 309

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	1 871 390	1 871 390
Summa	1 871 390	1 871 390

Föreningen använder en linjär avskrivningsplan. Avskrivningar påverkar ej kassaflödet.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, fastighetslån	831 919	582 028
Kostnadsränta Skatteverket, ej avdragsgill	521	0
Summa	832 440	582 028

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	187 139 000	187 139 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 139 000	187 139 000
Ingående avskrivningar	-2 947 071	-1 075 681
Årets avskrivningar byggnader	-1 871 390	-1 871 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 818 461	-2 947 071
Utgående redovisat värde	182 320 539	184 191 929
Taxeringsvärden byggnader	81 603 000	81 603 000
Taxeringsvärden mark	30 059 000	30 059 000
Summa	111 662 000	111 662 000
Bokfört värde byggnader	182 320 539	184 191 929
Bokfört värde mark	44 661 000	44 661 000
Summa	226 981 539	228 852 929

Fastighetsbeteckningar: Göteborg Kvillebäcken 76:3
Marken innehas med äganderätt
Värdeår: 2015 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Rundbäck Fastighet AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3	2 724
Summa	3	2 724

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	9 045	8 470
Fortnox	769	379
Bredband	16 648	16 648
Samfällighet	12 905	0
Vattendebitering period 2016-05-01--2016-12-31	0	37 340
Summa	39 367	62 837

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 126 773	2 492 884
Summa	1 126 773	2 492 884

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek, 330564	0,87	2018-02-22	29 500 000	33 000 000
Stadshypotek, 261567	1,70	2021-03-01	32 599 250	32 828 250
			62 099 250	65 828 250

Kortfristig del av långfristig skuld är 1 229 000 kronor (1 729 000 kronor).
Del av kortfristig skuld, 1mkr avser planerad extra amortering.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 59 954 250 kronor (63 183 250 kronor).

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Stadshypotek lån 330564 förlängs vid förfallodag med villkor för ränta 0,87% och löptid 2018-05-22.

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnad	73 273	80 470
Hyror och avgifter	354 643	313 032
Extern revision	13 500	13 000
Avräkning entreprenör	122 119	123 045
Vatten och avlopp	9 431	0
Summa	572 966	529 547

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften är i genomsnitt 749 kr/kvm under 2017. Ingen avgiftshöjning för 2018 är planerad.

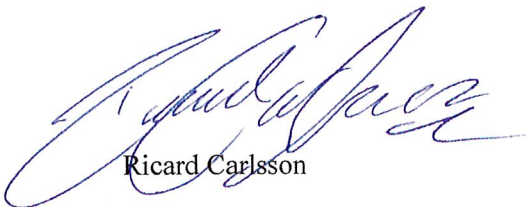
Göteborg 2018- 04 - 15



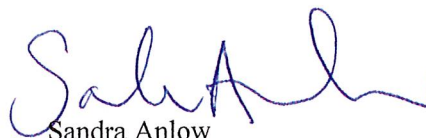
Ulf Bjerstaf
Ordförande



Erika Einarsson

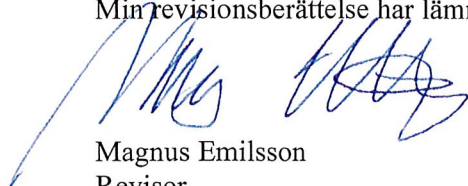


Ricard Carlsson



Sandra Anlow

Min revisionsberättelse har lämnats 18/4 2018



Magnus Emilsson
Revisor
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trädriket 1, org.nr. 769625-7380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädriket 1 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädriket 1 för år 2017 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 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.

Göteborg den 18 / 4 / 2018

Magnus Emilsson

BoRevision AB