

# Årsredovisning

2017-01-01- 2017-12-31

Brf Trekantens Terrass

Org.nr 769628-5928

Styrelsen för brf Trekantens Terrass får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.  
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 10 oktober 2014 förvärvat fastigheten Talgdanken 3 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 28 oktober 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts tre flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 67 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5 299 m<sup>2</sup>, och en lokal med en total lokalarea om ca 302 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns det också cykel-, barnvagns- och städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

#### Väsentliga servitut

Servitut avseende underjordiska ledningar samt gångväg för allmänheten belastar föreningens fastighet.

#### Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.
Puls & Träning AB	Gym	ja	302	2019-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Föreningen har under året erhållit 2 025 688 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokalen. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 31 januari 2019 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

PR

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 715 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är Agenta Förvaltning AB.

##### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park AB om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 april 2019.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 oktober 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 22 oktober 2014.

##### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 28 februari 2017.

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

#### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2017.

#### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	365 365 000	Insatser	171 618 000
Ännu ej fakturerat	2 693 000	Upplåtelseavgifter	114 007 000
Likviditetsreserv	67 000	Lån	82 500 000
	<hr/>		<hr/>
	368 125 000		368 125 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 368 058 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juli 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sju (tio) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 31 januari 2017.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	123
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	118

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2017 haft följande sammansättning:

Mikael Eliasson	Ledamot	Ordförande
Göran Olsson	Ledamot	1)
Björn Hagberg	Ledamot	
Anders Stengård	Ledamot	
Thomas Käll	Ledamot	
Patricia Rågstad	Suppleant	
Anna Stahlén Granath	Suppleant	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

Vid föreningsstämman avgick Lennart Wirén, Anders Willner och Lisse-Lotte Bolin ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit nio (sju) st protokollförda sammanträden. Under året har en (noll) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades för stadgeändring samt inglasning av balkonger.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.



*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Per Andersson

Ordinarie

Kevin Ong

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

*Valberedning*

Helena Holmgren

Ola Engwall

Andras Engström

Sammanställande

*Föreningens stadgar*

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 februari 2018.

**Flerårsöversikt**

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	584
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 168</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 752
Årets amorteringar tkr	<u>-1 500</u>
Årets likvidöverskott tkr	252

*Nyckeltal*

	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	4 392
Resultat efter finansiella poster tkr	584
Soliditet %	77,70
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	69 238
Lån per m2 boarea kr	15 286
Lån per m2 boarea och lokalarea kr	14 462
Genomsnittlig skuldränta %	1,48%
Fastighetens belåningsgrad %	22,08%

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

**Förändringar i eget kapital**

Medlemsinsatser

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	171 618 000	114 007 000	0
Ökning av medlemsinsatser			
Årets resultat			584 417
Belopp vid årets utgång	171 618 000	114 007 000	584 417

*MR*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	584 417
Totalt	584 417
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	140 025
Balanseras i ny räkning	444 392
Totalt	584 417

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

BN

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 391 510	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		4 391 510	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 317 552	0
Övriga externa kostnader	4	-90 137	0
Personalkostnader	5	-86 591	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 168 448	0
Övriga rörelsekostnader	6	-147 890	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-2 810 618	0
<b>Rörelseresultat</b>		1 580 892	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-996 475	0
<b>Summa finansiella poster</b>		-996 475	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		584 417	0
<b>Årets resultat</b>		<b>584 417</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen för 2017 avser perioden 1 mars - 31 december.

DB

## BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7,14	366 889 552	0
Pågående nyanläggningar	8	0	342 250 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>366 889 552</b>	<b>342 250 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

366 889 552

342 250 000

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	54 818
Övriga fordringar	9	274 403	1 640 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 898	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>386 301</b>	<b>1 695 727</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 065 727	11 661 661
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 065 727</b>	<b>11 661 661</b>

#### Summa omsättningstillgångar

1 452 028

13 357 388

#### SUMMA TILLGÅNGAR

368 341 580

355 607 388

PG



## BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinstatser	285 625 000	285 625 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	285 625 000	285 625 000
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat	584 417	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>	584 417	0
<b>Summa eget kapital</b>	286 209 417	285 625 000
<b>Långfristiga skulder</b>	11,14	
Byggnadskreditiv	0	69 977 956
Skulder till kreditinstitut	79 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	79 000 000	69 977 956
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	11 2 000 000	0
Leverantörsskulder	186 707	0
Aktuell skatteskuld	366 530	0
Övriga skulder	12 18 349	4 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 560 577	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	3 132 163	4 432
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>368 341 580</b>	<b>355 607 388</b>

07

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:  
Byggnad 120 år

### Övrigt

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 008 940	0
	Hysesintäkter lokaler	528 500	0
	Fastighetsskatt lokaler	35 333	0
	Hysesintäkter garage	582 363	0
	Intäkter IT-kommunikation & TV	147 620	0
	Intäkter varmvattenförbrukning	88 070	0
	Övriga intäkter	684	0
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 391 510</b>	<b>0</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Teknisk förvaltning	312 224	0
	Fastighetsel	133 920	0
	Uppvärmning	317 827	0
	Vatten	102 070	0
	Sophämtning	25 362	0
	IT-kommunikation & TV	144 127	0
	Fastighetsförsäkring	21 469	0
	Fastighetsskatt	71 621	0
	Parkeringsjänst	57 429	0
	Reparationer & underhåll	92 062	0
	Entrémattor	16 744	0
	Övriga driftkostnader	22 697	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 317 552</b>	<b>0</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	58 633	0
	Revisionsarvode	13 333	0
	Kostnader för styrelsemöte & föreningsstämma	15 306	0
	Övriga externa kostnader	2 865	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>90 137</b>	<b>0</b>

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	65 888	0
	Sociala avgifter	20 703	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>86 591</b>	<b>0</b>

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Entreprenören enligt avtal	147 890	0
	<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>147 890</b>	<b>0</b>

RA

## NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Inköp	25 808 000	0
	Omklassificeringar	342 250 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 058 000	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-1 168 448	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 168 448	0
	Utgående redovisat värde	366 889 552	0
	Redovisat värde byggnader	185 680 912	0
	Redovisat värde mark	181 208 640	0
	Summa redovisat värde	366 889 552	0
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	147 543 000	0
	varav byggnader:	102 000 000	0
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	139 000 000	0
	Lokaler	8 543 000	0
Not 8	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	342 250 000	244 750 000
	Inköp	0	97 500 000
	Omklassificeringar	-342 250 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	342 250 000
	Utgående redovisat värde	0	342 250 000
Not 9	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Fordran Entreprenör	271 140	1 630 909
	Övriga fordringar	3 263	10 000
	Summa övriga fordringar	274 403	1 640 909

PM

## NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna varmvattenintäkter	45 063	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 810	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 003	0
Övriga förutbetalda kostnader	37 022	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>111 898</b>	<b>0</b>

Not 11 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadskreditiv	0	69 977 956
Amortering inom 2 till 5 år	8 000 000	0
Amortering efter 5 år	71 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>79 000 000</b>	<b>69 977 956</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	1,15	500 000	20 250 000
Stadshypotek	2021-03-01	1,18	500 000	20 250 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,38	500 000	20 250 000
Stadshypotek	2025-03-01	2,10	500 000	20 250 000
<b>Summa</b>			<b>2 000 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>2 000 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>79 000 000</b>

Not 12 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld till förvaltare	4 704	4 432
Övriga kortfristiga skulder	13 645	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>18 349</b>	<b>4 432</b>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	346 939	0
Upplupen fastighetsel	19 882	0
Upplupen uppvärmning	52 404	0
Upplupen ekonomisk förvaltning	17 589	0
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	72 844	0
Upplupet revisionsarvode	37 500	0
Upplupna reparations och underhållskostnader	10 600	0
Övriga upplupna kostnader	2 819	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>560 577</b>	<b>0</b>

Not 14 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000

pn



## NOTER

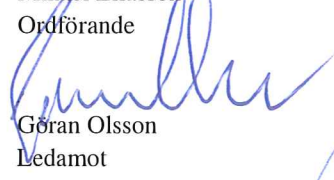
### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.


Stockholm den 22/4-18  
Brf Trekantens Terrass

  
Mikael Eliasson  
Ordförande

  
Björn Hagberg  
Ledamot


  
Göran Olsson  
Ledamot

  
Anders Stengård  
Ledamot

  
Thomas Käll  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass, org.nr 769628-5928

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor