



Årsredovisning 2018

Brf Trekantens Terrass

Org. 769628-5928

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Föreningens fastighet, Talgdanken 3 i Stockholms kommun förvärvades 2014-10-10.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adress Lövholmsvägen 74-88. Fastigheten färdigställdes 2016 och har värdeår 2016.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5601 kvm, varav 5299 kvm utgör lägenhetsyta och 302 kvm lokalyta. Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning
24 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Samtliga 67 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Föreningen har 1 uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Puls & Träning AB	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen har år erhållit 2 026 Kkr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) 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 hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Väsentliga servitut avseende underjordiska ledningar samt gångväg för allmänheten belastar föreningens fastighet.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med JM@Home. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB. Föreningen har tecknat avtal med Q-Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-02-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

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.

mf

Fastighetsavgift/fastighetsskatt. Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 118 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 120. Under året har 9 överlåtelser skett. Styrelsen har under året medgivit att x lägenheter upplåtits i andrahand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Eliasson	ledamot/ordf.
Björn Hagberg	ledamot
Anders Stengård	ledamot
Thomas Käll	ledamot
Anna Stahlén Granath	ledamot
Anders Stråhle	suppleant
Andreas Engström	suppleant

Till **revisor** har Per Andersson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

Valberedningen består av Helena Holmgren, Ola Engwall och Susanna Honnér varav den förste är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret
Under 2018 har föreningen uppgraderat säkerheten angående alla inbrott i lägenhetsförråd och barnvagn & cykelförråd

Det har varit en 2-årsbesiktning av huset. 2019 kommer det att vara 2-års besiktning av utomhus miljö.

Styrelsen har tagit ett beslut att under våren 2019 sätta upp en grind vid innergården mot gatan.

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Överskottet är något högre än föregående år. Anledningen till att föreningen har ett överskott beror till stor del på att föreningens räntekostnader är betydligt lägre än vad som beräknats i den ekonomiska planen. Dessutom har föreningen något högre intäkter också än beräknat i planen.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde trots generösa amorteringar på lånen. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte av filter	92
Byte av port	88
Specialtillverkat brytskydd	88

Planerat underhållsbehov Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² 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.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 618 000	114 007 000	0	0	584 417	286 209 417
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			140 025	-140 025		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				584 417	-584 417	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					665 054	665 054
Belopp vid årets utgång	171 618 000	114 007 000	140 025	444 392	665 054	286 874 471

Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	5 431	4 392
Resultat efter finansiella poster, Kkr	665	584
Soliditet, %	78,24	77,70
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr *	715	715
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 908	15 286
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	14 105	14 462
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 387	32 387
Genomsnittlig skuldränta, % **	1,46	1,46
Fastighetens belåningsgrad, % ***	21,62	22,08

* Årsavgift inkl triple play men exkl varmvatten

** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	444 392
Årets resultat	665 054
	<hr/>
	1 109 446
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	168 030
I ny räkning överföres	941 416
	<hr/>
	1 109 446

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

MA

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 351 519	4 391 510
Övriga rörelseintäkter	3	79 970	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 431 489	4 391 510
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 780 579	-1 317 552
Övriga externa kostnader	5	-134 326	-90 137
Personalkostnader	6	-131 538	-86 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 550 850	-1 168 448
Övriga rörelsekostnader	7	0	-147 890
Summa rörelsens kostnader		-3 597 293	-2 810 618
Rörelseresultat		1 834 196	1 580 892
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 169 142	-996 475
Summa finansiella poster		-1 169 142	-996 475
Resultat efter finansiella poster		665 054	584 417
Årets resultat		665 054	584 417

Resultaträkningen för 2017 avser perioden 1 mars - 31 december.

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	365 338 702	366 889 552
Summa materiella anläggningstillgångar		365 338 702	366 889 552
Summa anläggningstillgångar		365 338 702	366 889 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	251 661	274 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	267 834	111 898
Summa kortfristiga fordringar		519 495	386 301
Kassa och bank		806 115	1 065 727
Summa omsättningstillgångar		1 325 610	1 452 028
SUMMA TILLGÅNGAR		366 664 312	368 341 580

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 625 000	285 625 000
Fond för yttre underhåll		140 025	0
Summa bundet eget kapital		285 765 025	285 625 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		444 392	0
Årets resultat		665 054	584 417
Summa fritt eget kapital		1 109 446	584 417
Summa eget kapital		286 874 471	286 209 417
Långfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut		77 000 000	79 000 000
Summa långfristiga skulder		77 000 000	79 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		79 284	186 707
Aktuell skatteskuld		170 860	366 530
Övriga skulder	12	11 617	18 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	528 080	560 577
Summa kortfristiga skulder		2 789 841	3 132 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		366 664 312	368 341 580

ma

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 834 196	1 580 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 550 850	1 168 448
Erlagd ränta	-1 169 142	-996 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 215 904	1 752 865
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	54 818
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-133 194	1 556 375
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-107 423	186 707
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-234 899	639 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 740 388	4 190 022
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-25 808 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25 808 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	82 500 000
Amortering långfristiga lån	-2 000 000	-1 500 000
Återbetalt byggnadskreditiv	0	-69 977 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	11 022 044
Förändring av likvida medel	-259 612	-10 595 934
Likvida medel vid årets början	1 065 727	11 661 661
Likvida medel vid årets slut	806 115	1 065 727

mg

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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.

Föreningens fastighet är taxerad som färdigställd med värdeår 2016. 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

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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 611 908	3 008 940
	Hysesintäkter lokaler	644 930	528 500
	Fastighetsskatt lokaler	42 400	35 333
	Hysesintäkter garage	763 648	582 363
	Intäkter IT-kommunikation & TV	176 873	147 620
	Intäkter varmvattenförbrukning	106 823	88 070
	Övriga intäkter	4 937	684
	Summa nettoomsättning	5 351 519	4 391 510

Mr

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	79 970	0
	Summa övriga rörelseintäkter	79 970	0
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Teknisk förvaltning	364 089	312 224
	Fastighetsel	203 614	133 920
	Uppvärmning	382 732	317 827
	Vatten	88 157	102 070
	Sophämtning	31 617	25 362
	IT-kommunikation & TV	172 535	144 127
	Fastighetsförsäkring	26 158	21 469
	Fastighetsskatt	85 430	71 621
	Parkeringstjänst	78 138	57 429
	Reparationer & underhåll	282 854	92 062
	Entrémattor	33 231	16 744
	Övriga driftkostnader	32 024	22 697
	Summa driftkostnader	1 780 579	1 317 552
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	68 011	58 633
	Revisionsarvode	20 000	13 333
	Kostnader för styrelsemöte & föreningsstämma	19 348	15 306
	Övriga externa kostnader	26 967	2 865
	Summa övriga externa kostnader	134 326	90 137
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	101 700	65 888
	Sociala avgifter	29 838	20 703
	Summa personalkostnader	131 538	86 591
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Entreprenören enligt avtal	0	147 890
	Summa övriga rörelsekostnader	0	147 890

By

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	368 058 000	0
	Inköp	0	25 808 000
	Omklassificeringar	0	342 250 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 058 000	368 058 000
	Ingående avskrivningar	-1 168 448	0
	Årets avskrivningar	-1 550 850	-1 168 448
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 719 298	-1 168 448
	Utgående redovisat värde	365 338 702	366 889 552
	Redovisat värde byggnader	184 130 062	185 680 912
	Redovisat värde mark	181 208 640	181 208 640
	Summa redovisat värde	365 338 702	366 889 552
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	147 543 000	147 543 000
	varav byggnader:	102 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
	Bostäder	139 000 000	139 000 000
	Lokaler	8 543 000	8 543 000
Not 9	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Fordran Entreprenör	250 317	271 140
	Övriga fordringar	1 344	3 263
	Summa övriga fordringar	251 661	274 403
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna garageintäkter	108 418	0
	Upplupna varmvattenintäkter	44 183	45 063
	Förutbetald fastighetsförsäkring	13 130	12 810
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 325	17 003
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 778	37 022
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	267 834	111 898

ma

NOTER

Not 11	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	8 000 000	8 000 000
	Amortering efter 5 år	69 000 000	71 000 000
	Summa långfristiga skulder	77 000 000	79 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	1,15	500 000	19 750 000
Stadshypotek	2021-03-01	1,18	500 000	19 750 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,38	500 000	19 750 000
Stadshypotek	2025-03-01	2,10	500 000	19 750 000
Summa			2 000 000	79 000 000
Avgår kortfristig del				2 000 000
Summa långfristiga skulder				77 000 000

Not 12	Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Skuld till förvaltare	0	4 704
	Övriga kortfristiga skulder	11 617	13 645
	Summa övriga skulder	11 617	18 349

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	346 100	346 939
	Upplupen fastighetsel	24 957	19 882
	Upplupen uppvärmning	48 323	52 404
	Upplupen ekonomisk förvaltning	0	17 589
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	80 030	72 844
	Upplupet revisionsarvode	20 000	37 500
	Upplupna reparations och underhållskostnader	0	10 600
	Övriga upplupna kostnader	8 670	2 819
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 080	560 577

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000

NOTER

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

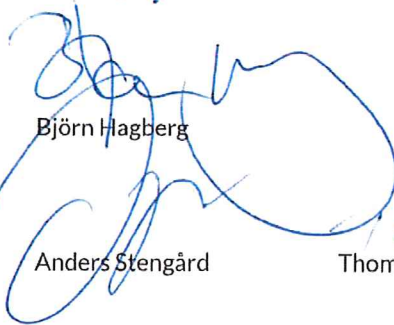
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.

Stockholm den

2019-04-17



Mikael Eliasson



Björn Hagberg



Anna Stahlin Granath



Anders Stengård



Thomas Käll

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5. 2019

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2018 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.

BB

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 7 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

