



# Årsredovisning 2019

## 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](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

dr

# 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	2022-09-30

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 Aimo Park Sweden AB 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.

M



**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 120 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 119. Under året har 5 överlåtelser skett. Styrelsen har under året medgivit att 1 lägenheter upplåtits i andrahand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Eliasson	ledamot/ordf.
Björn Hagberg	ledamot
Anders Stengård	ledamot
Thomas Käll	ledamot
Anna Stahlén Granath	ledamot
Rodrigo Vivedes	suppleant
Helena Holmgren	suppleant
Susanna Honnér	suppleant
Ola Engwall	suppleant

Till **revisor** har Per Andersson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts och till revisorssuppleant har Sabina Eriksson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

**Valberedningen** består av Anton Holgersson och Tina Fischer.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 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

**Föreningens resultat** för år 2019 är en vinst. Överskottet är något lägre 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 än beräknat i planen.

I resultatet för år 2019 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 negativt kassaflöde. Det beror till stor del på att föreningen har investerat i ett passersystem för 314 Kkr.

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
Grind mot gata vid innergård	44
Låsskydd	71
Montage hyllor i källarutrymme	46

**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/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.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 618 000	114 007 000	140 025	444 392	665 054	286 874 470
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			168 030	-168 030		
Balanseras i ny räkning				665 054	-665 054	
Årets resultat					563 515	563 515
Belopp vid årets utgång	171 618 000	114 007 000	308 055	941 415	563 515	287 437 986

## Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning, Kkr	5 313	4 392
Resultat efter finansiella poster, Kkr	564	584
Soliditet, %	78,69	77,70
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr *	715	715
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 531	15 286
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	13 748	14 462
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 387	32 387
Genomsnittlig skuldränta, % **	1,46	1,46
Fastighetens belåningsgrad, % ***	21,17	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	941 415
Årets resultat	563 515
	<hr/>
	1 504 931
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	168 030
I ny räkning överföres	1 336 901
	<hr/>
	1 504 931

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.

00

# RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 313 030	5 351 519
Övriga rörelseintäkter	3	9 100	79 970
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<u>5 322 130</u>	<u>5 431 489</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 797 676	-1 780 579
Övriga externa kostnader	5	-142 734	-134 326
Personalkostnader	6	-127 058	-131 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 553 528	-1 550 850
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-3 620 996</u>	<u>-3 597 293</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 701 134</b>	<b>1 834 196</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 137 619	-1 169 142
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 137 619</u>	<u>-1 169 142</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>563 515</b>	<b>665 054</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>563 515</b>	<b>665 054</b>

h

# BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	363 787 852	365 338 702
Inventarier, verktyg och installationer	8	311 807	0
Summa materiella anläggningstillgångar		364 099 659	365 338 702

#### Summa anläggningstillgångar

364 099 659

365 338 702

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 485	0
Övriga fordringar	9	252 628	251 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	159 614	267 834
Summa kortfristiga fordringar		417 727	519 495

#### Kassa och bank

758 034

806 115

#### Summa omsättningstillgångar

1 175 761

1 325 610

## SUMMA TILLGÅNGAR

365 275 420

366 664 312

AS



# BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

285 625 000

285 625 000

Fond för yttre underhåll

308 055

140 025

Summa bundet eget kapital

285 933 055

285 765 025

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

941 415

444 392

Årets resultat

563 515

665 054

Summa fritt eget kapital

1 504 930

1 109 446

Summa eget kapital

287 437 985

286 874 471

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

75 000 000

77 000 000

Summa långfristiga skulder

75 000 000

77 000 000

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 000 000

2 000 000

Leverantörsskulder

77 470

79 284

Aktuell skatteskuld

178 670

170 860

Övriga skulder

12

12 472

26 241

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

568 823

513 456

Summa kortfristiga skulder

2 837 435

2 789 841

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

365 275 420

366 664 312

Pr



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 701 134	1 834 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 553 528	1 550 850
Erlagd ränta	-1 137 619	-1 169 142
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 117 043</b>	<b>2 215 904</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 485	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	107 252	-133 194
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 814	-107 423
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	49 408	-234 899
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 266 404</b>	<b>1 740 388</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-314 485	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-314 485</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-2 000 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-48 081</b>	<b>-259 612</b>
Likvida medel vid årets början	806 115	1 065 727
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>758 034</b>	<b>806 115</b>

27

## 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

Installationer och inventarier 10 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	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	3 610 727	3 611 908
	Hyresintäkter lokaler	659 568	644 930
	Fastighetsskatt lokaler	48 706	42 400
	Hyresintäkter garage	719 617	763 648
	Intäkter IT-kommunikation & TV	176 880	176 873
	Intäkter varmvattenförbrukning	94 511	106 823
	Övriga intäkter	3 021	4 937
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>5 313 030</b>	<b>5 351 519</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättningar	9 100	79 970
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 100</b>	<b>79 970</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Teknisk förvaltning	338 928	364 089
	Fastighetsel	229 190	203 614
	Uppvärmning	317 239	382 732
	Vatten	92 087	88 157
	Sophämtning	41 352	31 617
	IT-kommunikation & TV	172 294	172 535
	Fastighetsförsäkring	26 775	26 158
	Fastighetsskatt	93 240	85 430
	Parkeringstjänst	73 895	78 138
	Reparationer & underhåll	290 280	282 854
	Entrémattor	34 180	33 231
	Övriga driftkostnader	88 216	32 024
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 797 676</b>	<b>1 780 579</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	69 301	68 011
	Revisionsarvode	30 535	20 000
	Kostnader för styrelsemöte & föreningsstämma	22 534	19 348
	Övriga externa kostnader	20 364	26 968
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>142 734</b>	<b>134 327</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	98 324	101 700
	Sociala avgifter	28 734	29 838
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>127 058</b>	<b>131 538</b>

17

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	368 058 000	368 058 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 058 000	368 058 000
	Årets avskrivningar	-1 550 850	-1 550 850
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>363 787 852</b>	<b>365 338 702</b>
	Redovisat värde byggnader	182 579 212	184 130 062
	Redovisat värde mark	181 208 640	181 208 640
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>363 787 852</b>	<b>365 338 702</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	190 324 000	147 543 000
	varav byggnader:	126 600 000	102 000 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Inköp	314 485	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 485	0
	Årets avskrivningar	-2 678	0
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>311 807</b>	<b>0</b>
Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.			
Not 9	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Fordran Entreprenör	250 317	250 317
	Övriga fordringar	2 311	1 344
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>252 628</b>	<b>251 661</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna garageintäkter	53 760	108 418
	Upplupna varmvattenintäkter	45 765	44 183
	Förutbetald fastighetsförsäkring	13 496	13 130
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 759	17 325
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 834	84 778
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>159 614</b>	<b>267 834</b>

MA



## NOTER

Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	8 000 000	8 000 000
	Amortering efter 5 år	67 000 000	69 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>75 000 000</b>	<b>77 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	1,15	500 000	19 250 000
Stadshypotek	2021-03-01	1,18	500 000	19 250 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,38	500 000	19 250 000
Stadshypotek	2025-03-01	2,10	500 000	19 250 000
<b>Summa</b>			<b>2 000 000</b>	<b>77 000 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>2 000 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>75 000 000</b>

Not 12	Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Övriga kortfristiga skulder	12 472	11 617
	<b>Summa övriga skulder</b>	<b>12 472</b>	<b>11 617</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	365 608	346 100
	Förutbetald moms	-14 977	-14 624
	Upplupen fastighetsel	16 074	24 957
	Upplupen uppvärmning	39 230	48 323
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	84 766	80 030
	Upplupet revisionsarvode	25 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	53 122	8 670
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>568 823</b>	<b>513 456</b>

173

## NOTER

### Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	82 500 000	82 500 000
Summa ställda säkerheter	82 500 000	82 500 000

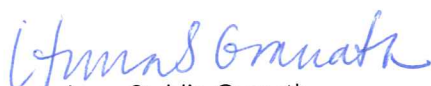
Stockholm den 2020-04-28



Mikael Eliasson



Björn Hagberg



Anna Stahlin Granath



Anders Stengård



Thomas Käll

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 -2020



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

fr

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 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 Trekantens Terrass för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till

*ma*



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.

Stockholm den 30 april 2020



Per Andersson  
Auktoriserad revisor