

# Årsredovisning 2016



## LITEN ORDLISTA

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**Balansräkning** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**Förvaltningsberättelse** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

**Långfristiga skulder** är skulder som föreningen skall reglera efter ett till flera år.

**Omsättningstillgångar** är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

**Resultaträkning** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

**Ställda pantar** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

**Upplupna kostnader** är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**Yttre fond** är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond skall täcka framtida underhållsbehov.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trantomten, 769616-8413, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2016 till och med den 31 december 2016.

### Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2016, 45 stycken.

### Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens 37 lägenheter har under året 5 stycken lägenheter överlåtits och 0 stycken upplåtits till bostadsrätter.

### Revisorer

Föreningen har under året haft revisorerna Jonny Isaksson (PWC) och Emma Wiberg (PWC) som ~~suppleant~~.  
*assistent.*

### Valberedning

Valberedning har under året bestått av Sankar Blagodirova (sammankallande) och Hanna Persson.

### Föreningsfrågor

Föreningen höll sin årsstämma den 19 maj 2016, totalt 19 medlemmar varav 2 via fullmakt var representerade. Stämman gick igenom och behandlade årsredovisning och inkomna motioner.

### Styrelsen

Under tiden 2016-01-01 - 2016-05-19

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Mikael Andrén      | Ordförande |
| Martha Helke       | Ledamot    |
| Elisabeth Wigren   | Ledamot    |
| Maria Ameline      | Ledamot    |
| Sophie Bergfeldt   | Ledamot    |
| Carl-Magnus Bosson | Suppleant  |
| Sigmund Zielinsky  | Suppleant  |

Under tiden 2016-05-19 - 2016-12-31

|                  |            |
|------------------|------------|
| Mikael Andrén    | Ordförande |
| Martha Helke     | Ledamot    |
| Elisabeth Wigren | Ledamot    |
| Maria Ameline    | Ledamot    |
| John Samuelsson  | Ledamot    |
| Anja Otto        | Suppleant  |
| Hans Olsson      | Suppleant  |

### **Styrelsens arbete**

Styrelsen har under året arbetat med att på bästa sätt bibehålla värdet genom att underhålla fastigheten. En stor del av styrelsens arbete består i att hantera hyresgäst- och medlemsfrågor. 2016 bestod även arbetet av projektering av balkonger, samt förhandlingar angående försäljning av källarytan på Ödmårdsvägen 1.

Styrelsen arbetar vidare med att skapa rutiner för information via utskick och publicering på hemsida, ekonomi, underhåll och andra nödvändiga kunskaper om fastighetsägaransvar och hyreslagstiftningar.

Styrelsen har tillsammans med medlemmarna genomfört 1 gemensam städdag. Det är en del av arbetet med att försöka sänka föreningens utgifter, samt att stärka gemenskapen i föreningen. Snöröjning på kvällar och helger har skötts av styrelsen och medlemmar.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har också haft löpande driftmöten och träffar med förvaltningen och olika entreprenörer samt kontakter med banker och låneinstitut.

Styrelsemedlemmarna har löpande kontakt med varandra där man stämmer av projekt och diskuterar sådant som är aktuellt. Dessutom förekommer en hel del extern kommunikation med olika intressenter såsom exempelvis mäklare som företräddelsevis sköts via mail och telefon.

## **Föreningens fastighetsinnehav**

### **Bostadsfastigheter**

Föreningen består av en gård med grönområden mellan de tre husen som finns på fastigheten. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 2012 kvm fördelade enligt nedan:

- 27 stycken 2 rum, kök, badrum
- 6 stycken 3 rum, kök, badrum
- 3 stycken 4 rum, kök, badrum
- 1 stycken 5 rum, kök, badrum

Av de 37 lägenheterna är 5 stycken upplåtna som hyresrätter.

### **Fastighetsbeteckning**

Fastighetsbeteckningen är Tomtabacken 3 i Stockholms kommun.  
Tomtarealen är på 2282 kvm.

### **Föreningens lokaler**

Föreningen har förutom källarförråd, cykelrum och barnvagnsrum ett antal mindre lokaler i källarplan som är uthyrda till både interna och externa hyresgäster.

### **Inteckningar**

Inteckningar tog vid föreningens tillträde ut med totalt 9 000 000 kronor.  
Vid utgången av 2016 hade föreningen en skuld på 8 891 250.

### **Försäkringar**

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa.

### **Information**

Styrelsen har under året som gått eftersträvat en öppen, rak och tydlig information till medlemmarna. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut.

### **Informationsblad**

Målsättningen har varit att fyra gånger om året skicka ut ett informationsblad till alla medlemmar. Det skall kortfattat beskriva viktiga beslut som påverkar boende och övrigt som händer i föreningen. Syftet är att involvera medlemmarna i styrelsens arbete och informera om vad som är aktuellt.

### **Underhåll och större investeringar under 2016**

Inga större underhåll eller investeringar gjordes under 2016

## Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort och trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastighetens värde.

Kommande och pågående stora projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

- Anpassning/förädling av lokalyta Ödmårdsvägen 1
- Toalett och duschmöjligheter i källarplan
- Renovering/reparation av tre av föreningens 5 st hyreslägenheter

## Ekonomi

### Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 604 kr per kvadratmeter lägenhetsyta, vilket vid jämförelse med grannföreningarna i Traneberg kan anses lågt.

Projektet prioriteras för att undvika behov av nyupplåning.

En höjning av avgiften skedde fr. 2016-01-01 med 7%.

### Förvaltning

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel, inkl snöröjning samt teknisk service av våra fastigheter.

Takjouren har ansvarat för snöskottning samt borttagning av is från taken

Pousette Städservice har skött städning i trapphus och tvättstuga.

Fastsan AB har skött föreningens grönområden.

Årsredovisning för Brf. Trantomten – Verksamhetsåret 2016

Org.nr 769616-8413

### Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2016 är 36.685.000:- kr varav 16.000.000:- är mark och resten 20.685.000:- är byggnad.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |             |
|---|-------------|
| Balanserat resultat                         | - 3 620 673 |
| Årets resultat                              | - 410 955   |
| Avsättning till yttre fond enligt stadgarna | -100 000    |

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Återstår till stämmans förfogande | - 4 131 628 |
|-----------------------------------|-------------|

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| -att i ny räkning överförs | - 4 131 628 |
|----------------------------|-------------|

---

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,  
anlitade entreprenörer och  
engagerade medlemmar

---

Förändring av eget kapital

|                                | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 41 977 365            | 1 314 777             | 586 269                     | -3 520 674            |
| Avsättning till yttre fond     |                       |                       | 100 000                     | -100 000              |
| Årets resultat                 |                       |                       |                             | -410 955              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>41 977 365</b>     | <b>1 314 777</b>      | <b>686 269</b>              | <b>-4 031 629</b>     |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |            |
|---|------------|
| Balanserat resultat                         | -3 620 674 |
| Årets resultat                              | -410 955   |
| Avsättning till yttre fond enligt stadgarna | -100 000   |

Återstår till stämmans förfogande -4 131 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

-att i ny räkning överföres -4 131 629

*JBA*



| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter och hyror                      | 1          | 1 364 964                         | 1 293 638                         |
| Övriga förvaltningsintäkter                |            | 9 977                             | 19 117                            |
|  |            | <b>1 374 941</b>                  | <b>1 312 755</b>                  |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>          |            |                                   |                                   |
| Löpande underhåll                          |            | -18 847                           | -72 055                           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift       | 2          | -49 766                           | -47 921                           |
| Driftskostnader                            | 3          | -869 693                          | -818 481                          |
| Administrationskostnader                   |            | -11 047                           | -10 281                           |
| Styrelsearbete och revision                | 4          | -95 275                           | -107 658                          |
| Avskrivningar anläggningstillgångar        |            | -615 696                          | -615 696                          |
|  |            | <b>-1 660 324</b>                 | <b>-1 672 092</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>-285 383</b>                   | <b>-359 337</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                              |            | 24                                | 24                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -125 596                          | -214 992                          |
|  |            | <b>-125 572</b>                   | <b>-214 968</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-410 955</b>                   | <b>-574 305</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5          | 48 304 226        | 48 919 922        |
| Pågående byggnation                          | 6          | 32 813            | 0                 |
|  |            | <b>48 337 039</b> | <b>48 919 922</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>48 337 039</b> | <b>48 919 922</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                            |            | 3 950             | 3 969             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 89 462            | 85 415            |
|  |            | <b>93 412</b>     | <b>89 384</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 893 799           | 723 171           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>987 211</b>    | <b>812 555</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>49 324 250</b> | <b>49 732 477</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 41 977 365        | 41 977 365        |
| Underhållsfond                               |            | 686 269           | 586 269           |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 1 314 777         | 1 314 777         |
|  |            | <b>43 978 411</b> | <b>43 878 411</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -3 620 673        | -2 946 369        |
| Årets resultat                               |            | -410 955          | -574 305          |
|  |            | <b>-4 031 628</b> | <b>-3 520 674</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>39 946 783</b> | <b>40 357 737</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 8 891 250         | 8 978 750         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 104 459           | 51 984            |
| Skatteskulder                                |            | 4 575             | 2 975             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8          | 377 183           | 341 031           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>486 217</b>    | <b>480 990</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>49 324 250</b> | <b>49 732 477</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Stomme                     | 0,7  |
| Värme, sanitet             | 2,0  |
| El                         | 10,0 |
| Fasad                      | 1,3  |
| Fönster                    | 5,0  |
| Yttertak på hus byggt 1984 | 6,7  |
| Yttertak på hus byggt 1937 | 5    |
| Ventilation                | 10,0 |
| Hissar och liknande        | 5,0  |
| Undercentral               | 4,0  |
| Tvättstuga lokal           | 0,7  |
| Tvättstugemaskiner         | 6,7  |
| Övrigt                     | 4,0  |

## Noter

### Not 1 Hyresintäkter

|                        | 2016             | 2015             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter            | 1 130 748        | 1 056 657        |
| Hyresintäkter Lokaler  | 15 120           | 19 620           |
| Hyresintäkter Bostäder | 219 096          | 217 361          |
|                        | <b>1 364 964</b> | <b>1 293 638</b> |

### Not 2 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

|  | 2016          | 2015          |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift 1 268 kr per lägenhet. | 49 766        | 47 921        |
|  | <b>49 766</b> | <b>47 921</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|  | 2016           | 2015           |
|--|----------------|----------------|
| El                                       | 32 168         | 29 510         |
| Uppvärmning                              | 310 116        | 285 655        |
| Vatten och avlopp                        | 72 510         | 63 846         |
| Renhållning                              | 44 897         | 42 230         |
| Snöröjning                               | 21 094         | 31 033         |
| Förvaltningskostnader inkl extratjänster | 155 995        | 190 729        |
| Städning och mattbyten                   | 59 349         | 50 590         |
| Bredband till lägenh/lokaler             | 80 580         | 80 580         |
| Fastighetsförsäkring                     | 41 682         | 34 720         |
| Jour, bevakning, utryckning              | 4 339          | 0              |
| Kabel TV                                 | 9 588          | 9 588          |
| Ventilation OVK                          | 37 375         | 0              |
|  | <b>869 693</b> | <b>818 481</b> |

### Not 4 Styrelsearbete och revision

|   | 2016          | 2015           |
|---|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden                             | 44 500        | 44 500         |
| Revisionsarvoden                            | 31 375        | 38 000         |
| Sociala avgifter                            | 13 950        | 13 950         |
| Styrelseomkostnader, årsredovisning, stämma | 5 450         | 11 208         |
|   | <b>95 275</b> | <b>107 658</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad och standardförb    | 33 522 287        | 32 985 974        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                         | 17 410 038        | 17 410 038        |
| Årets investeringar i byggnad och standardförbättringar |                   | 536 313           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>         | <b>50 932 325</b> | <b>50 932 325</b> |
| Ingående avskrivningar                                  | -2 012 403        | -1 396 707        |
| Årets avskrivningar                                     | -615 696          | -615 696          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-2 628 099</b> | <b>-2 012 403</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                         | <b>48 304 226</b> | <b>48 919 922</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                               | 20 685 000        | 19 993 000        |
| Taxeringsvärden mark                                    | 16 000 000        | 15 000 000        |
|   | <b>36 685 000</b> | <b>34 993 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                                 | 30 894 188        | 31 509 884        |
| Bokfört värde mark                                      | 17 410 038        | 17 410 038        |
|   | <b>48 304 226</b> | <b>48 919 922</b> |

### Not 6 Pågående byggnation

|                | 2016-12-31    | 2015-12-31 |
|----------------|---------------|------------|
| Nya lägenheter | 32 813        | 0          |
|                | <b>32 813</b> | <b>0</b>   |

### Not 7 Långfristiga skulder

| Kreditinstitut | Skuld     | Räntesats | Bundet till |
|----------------|-----------|-----------|-------------|
| Stadshypotek   | 493 750   | 1,88 %    | 2017-07-30  |
| Stadshypotek   | 497 500   | 1,50 %    | 2017-06-01  |
| Stadshypotek   | 970 000   | 1,30 %    | 2017-10-30  |
| Stadshypotek   | 990 000   | 1,36 %    | 2018-10-30  |
| Stadshypotek   | 5 940 000 | 1,36 %    | 2018-10-30  |
| Summa          | 8 891 250 |           |             |

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter     | 88 915            | 108 249           |
| Upplupna kostnader el               | 6 382             | 5 217             |
| Upplupna kostnader värme            | 45 131            | 40 226            |
| Upplupna kostnader snöröjning       | 0                 | 2 205             |
| Upplupn kostnader arvoden           | 163 234           | 118 234           |
| Upplupna kostnader sociala avgifter | 51 224            | 37 274            |
| Upplupna räntor                     | 19 605            | 19 766            |
| Diverse övriga upplupna kostnader   | 2 692             | 9 360             |
|                                     | <b>377 183</b>    | <b>340 531</b>    |

**Not 9 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 000 000         | 9 000 000         |
|                      | <b>9 000 000</b>  | <b>9 000 000</b>  |

Styrelsen tackar avslutningsvis medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Stockholm, den 6/6 2017



Mikael Andren



Elisabeth Wigren



Martha Helke

Maria Ameline



John Salomonsson



## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-08  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonny Isaksson  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trantomten, org.nr 769616-8413

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trantomten för år 2016.

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Mitt 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 mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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*

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 revisionsssed 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 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 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 jag 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Brf Trantomten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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*

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.

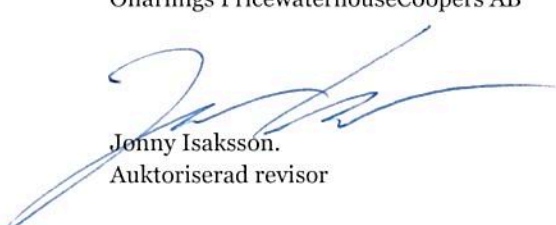
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 min 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.

Kista den 8 juni 2017

Öharlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonny Isaksson.  
Auktoriserad revisor