

# Årsredovisning 2019



## Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trantomten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

### Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2019, 42 stycken.

### Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens 37 lägenheter har under året 5 st lägenheter överlåtit och 1 st upplåtits till bostadsrätter.

### Revisorer

Föreningen har under året haft revisorerna Tommy Donath (PWC) och Emma Wiberg (PWC) som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har under året bestått Mikael Andrén (sammankallande), Vesna Lucassi och Stuart Lenz.

### Föreningsfrågor

Föreningen höll sin årsstämma den 18 juni 2019, totalt 17 medlemmar varav 1 via fullmakt var representerade. Stämman gick igenom och behandlade årsredovisning.

### Styrelsen

Under tiden 2019-01-01 - 2019-06-18

Under tiden 2019-06-18 - 2019-12-31

Mikael Andrén	Ordförande	Mikaela Brink	Ordförande
Martha Helke	Ledamot	Martha Helke	Ledamot
Elisabeth Wigren	Ledamot	Elisabeth Wigren	Ledamot
Daniel Cserhalmi	Suppleant	Joakim Amling	Ledamot
Mikaela Brink	Suppleant	Daniel Cserhalmi	Suppleant
Joakim Amling	Suppleant	Marina Ameline	Suppleant

Daniel Cserhalmi har avgått från styrelsen per den 14 november 2019.

### **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

Under 2019 har även styrelsen arbetat med balkongprojekt (bygglov gavs under året), installation av portkod, källarytan Ö1, påbörjat energideklaration, skapat en underhållsplan, renoveringar av hyreslägenheter samt försäljning av en av dessa har pågått under en stor del av 2019.

Arbetet med att skapa struktur och rutiner fortsätter löpande.

Några styrelsemedlemmar har deltagit i fortbildningar och seminarier.

Styrelsen har tillsammans med medlemmar genomfört 2 stycken städdagar under året. Genom att sköta snöskottning på kvällar och helger, krattning och gräsklippning mm själva så sänker vi föreningens löpande utgifter. Vi ser även att detta är ett ypperligt tillfälle att stärka gemenskapen i föreningen.

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har också haft löpande driftsmöten och träffar med förvaltningen och olika entreprenörer samt kontakter med banker och låneinstitut.

## **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 4 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 2019 hade föreningen en skuld på 8 701 250.

## **Försäkringar**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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.

## **Väsentliga händelser, underhåll och större investeringar under 2019**

Två hyreslägenheter totalrenoverades varav en såldes som bostadsrätt och i ytterligare en gjordes en badrumsrenovering.

Anpassning/förädling av lokalyta Ödmårdsvägen 1. Ytan är såld och föreningen har erhållit betalning. Förädling av rätan till bostadsrätter är påbörjad av entreprenör och avslutas under våren 2020.

## **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:

- \* Renovering/reparation av 1 av föreningens 4 hyreslägenheter
- \* Upplåtelse och försäljning av en av föreningens hyreslägenheter
- \* Balkonger
- \* Se över el-stigar, 3-fas och inkommande el i fastigheten.

## Ekonomi

### Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 612 kr per kvadratmeter lägenhetsyta, vilket vid jämförelse med grannföreningarna i Traneberg kan anses lågt.

Projektet prioriteras för att undvika behov av nyupplåning.

### Förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Fastum AB har under året skött föreningens administration, fastighetskötsel, inkl snöröjning samt teknisk service av våra fastigheter.

Takjouren har ansvarat för snöskottning samt borttagning av is från taken.

Maries puts och ständ har skött städning i trapphus och tvättstuga.

Fastsan AB har skött delar av föreningens grönområden.

### Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2019 är 47.707.000 kr varav 24.000.000 kr är mark och resten 23.707.000 kr är byggnad.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 977 365	1 314 777	886 269	-4 580 544	-530 468	<b>39 067 399</b>
Ökning av insatskapital	1 877 735	1 781 965				<b>3 659 700</b>
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-630 468	530 468	<b>0</b>
Årets resultat					-813 999	<b>-813 999</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 855 100</b>	<b>3 096 742</b>	<b>986 269</b>	<b>-5 211 012</b>	<b>-813 999</b>	<b>41 913 100</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 111 012
årets förlust	-813 999
	<b>-5 925 011</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	-6 025 011
	<b>-5 925 011</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

---

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

---

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 286 503	1 322 298
Övriga rörelseintäkter		6 826	6 381
		<b>1 293 329</b>	<b>1 328 679</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll		-109 518	-86 254
Periodiskt underhåll		-98 883	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3	-53 799	-52 319
Driftskostnader	4	-899 029	-870 663
Administrationskostnader		-77 105	-20 050
Styrelsearbete och revision	5	-94 344	-95 999
Avskrivning		-646 279	-615 696
		<b>-1 978 957</b>	<b>-1 740 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-685 628</b>	<b>-412 302</b>
Ränteintäkter		193	329
Räntekostnader på fastighetslån		-128 564	-118 495
		<b>-128 371</b>	<b>-118 166</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-813 999</b>	<b>-530 468</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-813 999</b>	<b>-530 468</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	47 038 210	47 072 834
Pågående byggnation	7	0	32 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 038 210</b>	<b>47 105 647</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 038 210</b>	<b>47 105 647</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 142
Övriga fordringar		3 482	3 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 726	96 078
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 208</b>	<b>108 702</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 365 801	965 814
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 472 009</b>	<b>1 074 516</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 510 219</b>	<b>48 180 163</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 055 100	41 977 365
Underhållsfond		986 269	886 269
Upplåtelseavgifter		3 896 742	1 314 777
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 938 111</b>	<b>44 178 411</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 211 012	-4 580 544
Årets resultat		-813 999	-530 468
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 025 011</b>	<b>-5 111 012</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 913 100</b>	<b>39 067 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 701 250	8 711 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 701 250</b>	<b>8 711 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		579 638	120 899
Skatteskulder		1 865	3 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	314 366	277 281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>895 869</b>	<b>401 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 510 219</b>	<b>48 180 163</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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	5,0
Ventilation	10,0
Hissar och liknande	5,0
Undercentral	4,0
Tvättstuga lokal	0,7
Tvättstugemaskiner	6,7
Övrigt	4,0

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	1 146 691	1 130 832
Hysesintäkter Lokaler	8 700	9 270
Hysesintäkter Bostäder*	131 112	182 196
	<b>1 286 503</b>	<b>1 322 298</b>

\* Eftersom lägenheterna som renoverades var tomma under renovering är hyresintäkterna lägre.

## Not 3 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

	2019	2018
Fastighetsavgift 1 377 kr per lägenhet	53 799	52 319
	<b>53 799</b>	<b>52 319</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	53 204	38 296
Uppvärmning	302 998	310 235
Vatten och avlopp	81 245	79 852
Renhållning	38 989	41 585
Snöröjning	9 475	19 906
Förvaltningskostnader inkl extratjänster	183 992	152 787
Städning och mattbyten	68 695	76 548
Bredband till lägenh/lokaler	80 789	80 580
Fastighetsförsäkring	55 569	52 292
Jour, bevakning, utryckning	2 804	3 494
Kabel TV	10 228	10 006
Serviceavtal	11 041	5 082
	<b>899 029</b>	<b>870 663</b>

## Not 5 Styrelsearbete och revision

	2019	2018
Styrelsearvoden	45 000	44 500
Revisionsarvoden	32 500	32 500
Sociala avgifter	14 295	13 950
Styrelseomkostnader, årsredovisning, stämma	2 549	5 049
	<b>94 344</b>	<b>95 999</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och standardförb	33 522 287	33 522 287
Ingående anskaffningsvärde mark	17 410 038	17 410 038
Om klassificeringar	32 813	0
Inköp	578 842	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 543 980</b>	<b>50 932 325</b>
Ingående avskrivningar	-3 859 491	-3 243 795
Årets avskrivningar	-646 279	-615 696
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 505 770</b>	<b>-3 859 491</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 038 210</b>	<b>47 072 834</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 707 000	20 685 000
Taxeringsvärden mark	24 000 000	16 000 000
	<b>47 707 000</b>	<b>36 685 000</b>
Bokfört värde byggnader	29 078 272	29 662 796
Bokfört värde mark	17 410 038	17 410 038
	<b>46 488 310</b>	<b>47 072 834</b>

### Not 7 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Nya lägenheter	0	32 813
	<b>0</b>	<b>32 813</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,30	2019-07-30	0	483 750
Stadshypotek	1,50	2019-06-01	0	487 500
Stadshypotek	1,30	2019-01-30	0	950 000
Stadshypotek	1,55	2020-01-30	970 000	970 000
Stadshypotek	1,55	2020-01-30	1 820 000	1 820 000
Stadshypotek	1,32	2020-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,39	2021-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,55	2020-01-30	950 000	0
Stadshypotek	1,50	2020-06-01	482 500	0
Stadshypotek	1,45	2020-07-30	478 750	0
			<b>8 701 250</b>	<b>8 711 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000	90 000

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter	108 631	97 082
Upplupna kostnader el	10 681	7 547
Upplupna kostnader värme	37 601	41 420
Upplupna kostnader arvoden	76 009	76 509
Upplupna kostnader sociala avgifter	23 910	23 910
Upplupna räntor	26 071	18 793
Upplupna kostnader snöskottning	4 331	6 688
Upplupna kostnader vatten och avlopp	20 222	0
Upplupna sophämtning	5 939	542
Diverse övriga upplupna kostnader	972	4 789
	<b>314 367</b>	<b>277 280</b>




**Not 10 Ställda säkerheter**

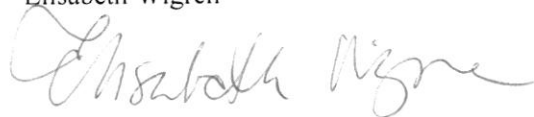
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

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

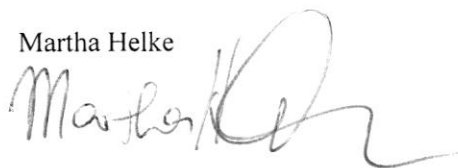
Stockholm den 2020-05-20

Mikaela Brink  
Ordförande

  
Elisabeth Wigren



Martha Helke



Joakim Amling



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tommy Donath  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trantomten för år 2019.

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 2019 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Trantomten för år 2019 (räkenskapsåret 2019) 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. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2020-05-21  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath  
Auktoriserad revisor