

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Troed

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1987:667) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Borret. Föreningens andel är 29,03 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma utrymmen som sophus, tvättstuga, övernattningslägenhet, innergård och garage.

##### Styrelsen

Torkel Brunstorp	Ordförande
Daniel Ekstrand	Vice ordförande
Fredrik Turesson	Sekreterare
Anna Falkenborn	Kassör

Maria Bang Christensen	Suppleant
Anders Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Bang Christensen, Daniel Ekstrand, Anders Johansson och Fredrik Turesson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Per-Erik Gillberg

Ordinarie Extern

BoRevision

**Valberedning**

Andreas Andersson

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-21.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Borret 19	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

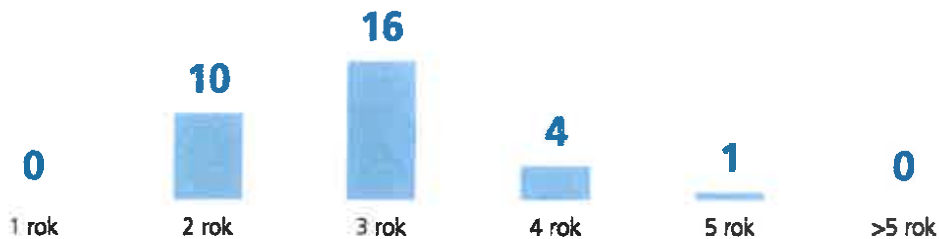
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 415 m<sup>2</sup>, varav 2 415 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

**Föreningens ekonomi**

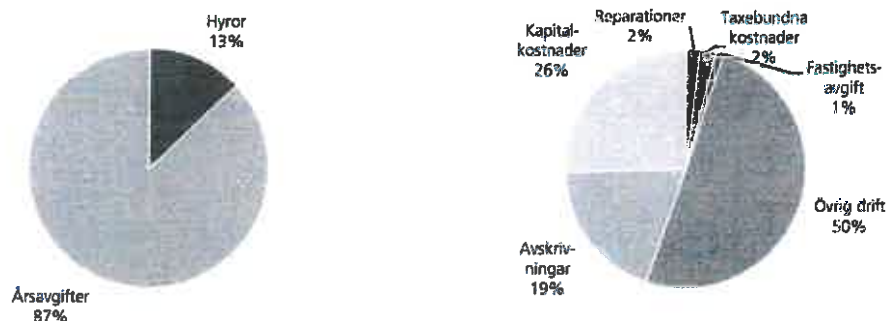
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

*2019*

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>762 688</b>	<b>661 162</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 011 227	1 999 526
Finansiella intäkter	24	78
Minskning kortfristiga fordringar	46 148	0
Ökning av kortfristiga skulder	154 888	175 450
	<b>2 212 287</b>	<b>2 175 054</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 049 682	924 775
Finansiella kostnader	485 695	502 129
Ökning av kortfristiga fordringar	0	129 424
Minskning av långfristiga skulder	517 200	517 200
	<b>2 052 577</b>	<b>2 073 528</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>922 398</b>	<b>762 688</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>159 710</b>	<b>101 526</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då fastigheten är tio år i december 2016 har vi genomfört en besiktning av fasaden. Företaget Aquademica har gått igenom fastigheten som är en så kallad enstegsfasad. Själva fasaden är OK men det finns några punkter som måste åtgärdas. Det kommer bli in fukt bakom tegelväggen och det växer alger på fasaden mot söder. Styrelsen anser att detta ska bekostas av Peab. Styrelsen har ställt krav på Peab och diskussion pågår.

De tre föreningarna Troed, Hälsan och Kvarnen har beslutat att ha ett gemensamt nyckelsystem, vilket innebär att Troeds iLOQ-system kopplas ihop med de två andra föreningarnas iLOQ-system. Vi kommer att ha en programmerbar nyckel till yttre skal och alla gemensamma lokaler. De som önskar kan på egen bekostnad byta sitt lägenhetslås till samma system.

*Peab*

På stämman 2016 diskuterade man grindar runt gården i syfte att hålla borta oönskade besökare. Troed medlemmarna önskade att ärende togs upp i samfälligheten och där drivs nu arbetet vidare. Beslut förväntas under våren 2017.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	724	724	724	724
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 876	10 091	10 305	10 519
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	19	20	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	201	208	276	283
Soliditet (%)	65	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	206	61	134
Nettoomsättning (tkr)	2 007	1 994	1 944	1 953

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 415 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 705 795	0	0	27 705 795
Upplåtelseavgifter	16 643 377	0	0	16 643 377
Fond för yttre underhåll	1 353 923	151 200	135 600	1 067 123
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>45 703 095</b>	<b>151 200</b>	<b>135 600</b>	<b>45 416 295</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	145 583	-151 200	70 381	226 402
Årets resultat	109 155	109 155	-205 981	205 981
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>254 738</b>	<b>-42 045</b>	<b>-135 600</b>	<b>432 383</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 957 833</b>	<b>109 155</b>	<b>0</b>	<b>45 848 678</b>

*peka*

## Resultatdisposition

Till föreningsstammans förfogande står följande medel:

årets resultat	109 155
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	296 783
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-151 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>254 738</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
**att i ny räkning överförs**

**254 738**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 007 493	1 994 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 734	5 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 011 227</b>	<b>1 999 526</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-836 782	-787 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 786	-80 255
Personalkostnader	Not 6	-57 114	-56 906
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 719	-366 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 416 401</b>	<b>-1 291 494</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>594 826</b>	<b>708 032</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 695	-502 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485 671</b>	<b>-502 051</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>109 155</b>	<b>205 981</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>109 155</b>	<b>205 981</b>

*ELA*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	69 282 562	69 649 281
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>69 282 562</b>	<b>69 649 281</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>69 282 562</b>	<b>69 649 281</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 400	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	927 634	2 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	51 121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>930 034</b>	<b>53 784</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	762 688
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>762 688</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>930 034</b>	<b>816 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>70 212 596</b>	<b>70 465 753</b>

*PLA*

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 349 172	44 349 172
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 353 923	1 067 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 703 095</b>	<b>45 416 295</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		145 583	226 402
Årets resultat		109 155	205 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>254 738</b>	<b>432 383</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 957 833</b>	<b>45 848 678</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 294 300	24 368 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 294 300</b>	<b>24 368 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	557 200	0
Leverantörsskulder		150 281	5 512
Övriga skulder		0	25 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	252 982	217 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>960 463</b>	<b>248 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 212 596</b>	<b>70 465 753</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	119 år	119 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 748 424	1 748 424
Hyror garage	256 400	236 143
Övriga debiterade avgifter	0	2 100
Överlåtelse/pantsättning	443	0
Överlåtelse	2 226	7 779
	<b>2 007 493</b>	<b>1 994 446</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	3 734	5 080
	<b>3 734</b>	<b>5 080</b>

PEL

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 180	49 860
	Fastighetsskötsel beställning	1 421	0
	Hissbesiktning	3 368	3 313
	Serviceavtal	26 940	0
	Förbrukningsmateriel	99	8 551
		<b>83 008</b>	<b>61 724</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	3 675
	Lås	10 373	6 015
	VVS	9 261	50 361
	Värmeanläggning/undercentral	994	0
	Einstallationer	3 449	1 160
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 708	3 781
	Hiss	0	24 000
	Skador/klotter/skadegörelse	1 063	0
	Vattenskada	2 500	0
		<b>33 348</b>	<b>88 992</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 069	45 350
		<b>41 069</b>	<b>45 350</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 189	21 703
	Samfällighetsavgift	422 692	406 129
	Kabel-TV	177 238	141 168
	Bredband	4 055	3 282
	Övriga fastighetskostnader	10 544	0
		<b>659 718</b>	<b>572 282</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>19 639</b>	<b>19 266</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>836 782</b>	<b>787 614</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	18 475	5 402
	Revisionsarvode extern revisor	-125	12 375
	Föreningskostnader	1 370	0
	Styrelseomkostnader	6 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	842	0
	Förvaltningsarvode	53 140	42 004
	Administration	23 888	12 056
	Konsultarvode	51 390	8 418
		<b>155 786</b>	<b>80 255</b>

266

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 304	44 499
	Sociala kostnader	12 810	12 407
		<b>57 114</b>	<b>56 906</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	366 719	366 719
		<b>366 719</b>	<b>366 719</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	71 369 000	71 369 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>71 369 000</b>	<b>71 369 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 719 719	-1 353 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 719	-366 719
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 086 438</b>	<b>-1 719 719</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 282 562</b>	<b>69 649 281</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 361 000	27 361 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	13 200 000
		<b>50 400 000</b>	<b>45 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 400 000	45 200 000
		<b>50 400 000</b>	<b>45 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	1 614	1 590
	Skattefordran	685	1 073
	Klientmedel hos SBC	922 398	0
	Fordringar	2 937	0
		<b>927 634</b>	<b>2 663</b>

*FEA*

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kabel-TV	0	35 420
	Tele- och datakommunikation	0	1 147
	Förvaltningsarvode	0	10 628
	Bredband	0	3 926
		<b>0</b>	<b>51 121</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 067 123	935 099
	Reservering enligt stadgar	151 200	132 024
	Reservering enligt stämmobeslut	135 600	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 353 923</b>	<b>1 067 123</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,450 %	6 348 000	6 486 000	2017-12-01
	Swedbank	1,100 %	6 348 000	6 486 000	2017-12-01
	Swedbank	2,850 %	11 155 500	11 396 700	2017-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 851 500</b>	<b>24 368 700</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-557 200	0	
			<b>23 294 300</b>	<b>24 368 700</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 065 500 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	27 120 000	27 120 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Några planerade underhållsarbeten för 2017 finns inte förutom de projekt som redan är startade under 2016 och avser fasaden. Styrelsen förhoppning är att några kostnader inte ska belasta föreningen och därmed påverka 2017 års resultat.

HEG

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	44 304	0
	Sociala avgifter	12 808	0
	Ränta	32 119	32 814
	Förutbetalda avgifter och hyror	163 751	167 620
	Upplupna kostnader	0	16 674
		<b>252 982</b>	<b>217 108</b>

## Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 21 / 3 2017



Torkel Brunstorp  
Ordförande



Daniel Ekstrand  
Vice ordförande



Fredrik Turesson  
Sekreterare



Anna Falkenborn  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2017



Per-Erik Gillberg  
Extern revisör

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Troed, org.nr. 769611-5471.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Troed för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 de 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. De 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Troed för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 fortlopande 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, viktiga 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.

Helsingborg den 23/3 2017



Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB