

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Travgatan
769617-7208

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-12 |
| Underskrifter | 13 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Travgatan, Upplands Väsby, 769617-7208, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighetsinnehav

På fastigheterna finns ett flertal huskroppar med 1-2 våningar, i vilken man upplåter bostadslägenheter och en kontorslokal. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8452 m². Taxeringsvärdet är 104 827 000 kr, varav byggnadsvärdet är 75 873 000kr och markvärdet 28 954 000kr.

Fastighetsbeteckning

Gård A+B Hammarby-Smedby 1:431

Gård D Hammarby-Smedby 1:432

Gård C Hammarby-Smedby 1:437

Stora parkeringen (vid Travgatan 1) Hammarby-Smedby 1:436

Lilla parkeringen (vid Travgatan 9) Hammarby-Smedby 1:434 i Upplands Väsby kommun.

Lägenheter och lokaler

Vid årsskiftet återstod 6 hyreslägenheter.

Föreningen har 1 st kontorslokal med en total yta på ca 56 m². Övriga lokaler avser MC-förråd och kallförråd.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

- Bostäder - 100 st
bostadsyta 8 432 kvm

- Lokaler (inkl. förråd) - 3 st
lokalyta 96 kvm

- Bilplatser - 120 st
bilplatsyta 3 430 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår bland annat momenten som styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra.

Medlemmar

Den 31 december 2019 var antalet medlemmar 140 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 100 bostadslägenheter har 7 st överlåtit under året.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Travgatan är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Förvaltning

Renew Ekonomi AB har under året förvaltat föreningens redovisning och administration.

Renew Service AB har under året förvaltat föreningens fastighetsskötsel samt teknisk service av våra fastigheter

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Reidar Bygren - Ledamot

Jan Ögren - Ordförande

Therese Nord - Sekreterare

Jens Ankargrip - Ledamot

Filip Brolin - Ledamot
Per Tallenberg - Ledamot
Suppleanter
Jan Kristofersson

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 hållit 14 st protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten.

Revisor

Revisor har varit Erik Davidsson hos Borevision AB.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelseledamöter två i förening. En attestordning finns att tillgå.

Händelser under året:

- Reparerat en stor fasadskada inklusive läckande balkong.
- Byggt om balkong som lutade fel
- Åtgärdat diverse problem med avloppssystemet
- Renoveringar efter vattenskador, föreningen har haft höga kostnader för reparationer. Styrelsen antar att detta kommer minska drastiskt när stambytet är klart
- Två gemensamma städdagar har hållits
-

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret:

Påbörjat stambyte, Stammarna har varit åldersstigna och stämman har fattat beslut om stambyte vilket har påbörjats.

·

| Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning | Belopp i kr | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Nettoomsättning | 5 513 938,0 | 5 545 975,0 | 5 544 532,0 |
| Balansomslutning | 112 239 006,0 | 112 998 188,0 | 113 374 116,0 |
| Soliditet % | 54,4 | 55,0 | 55,3 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | Belopp i kr |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -9 280 730 |
| Årets resultat | -1 081 533 |
| Totalt | -10 362 263 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | 400 000 |
| Balanseras i ny räkning | -10 762 263 |
| Summa | -10 362 263 |

Förändring av eget kapital

| | Insatser | uppl. avg | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 63 506 564 | 4 849 212 | 2 710 676 | -8 345 793 | -534 937 |
| Förändring under året | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 400 000 | -934 937 | 534 937 |
| Resultatdisposition | | | | | -1 081 532 |
| Årets resultat | | | | | -1 081 532 |
| Belop vid årets slut | 63 506 564 | 4 849 212 | 3 110 676 | -9 280 730 | -1 081 532 |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 5 513 938 | 5 545 975 |
| Övriga rörelseintäkter | | 194 909 | 333 606 |
| | | <u>5 708 847</u> | <u>5 879 581</u> |
| Driftskostnader | 3 | -4 364 878 | -4 257 487 |
| Övriga externakostnader | 4 | -306 388 | -278 202 |
| Personalkostnader och arvode | 5 | -313 531 | -360 450 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 323 588 | -1 135 798 |
| Rörelseresultat | | <u>-599 538</u> | <u>-152 355</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | 6 | 1 128 | 770 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 7 | -483 122 | -383 352 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-1 081 532</u> | <u>-534 937</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-1 081 532</u> | <u>-534 937</u> |
| Årets resultat | | <u>-1 081 532</u> | <u>-534 937</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 103 546 352 | 104 859 962 |
| Pågående nyanläggningar | 9 | 1 030 321 | 200 791 |
| Inventarier | 10 | 29 934 | 39 912 |
| | | <u>104 606 607</u> | <u>105 100 665</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>104 606 607</u> | <u>105 100 665</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 30 116 | 6 488 |
| Övriga fordringar | | 6 215 | 497 742 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 58 969 | 57 400 |
| | | <u>95 300</u> | <u>561 630</u> |
| Kassa och bank | | <u>7 537 099</u> | <u>7 335 893</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>7 632 399</u> | <u>7 897 523</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>112 239 006</u> | <u>112 998 188</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 63 506 564 | 63 506 564 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 849 212 | 4 849 212 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 110 676 | 2 710 676 |
| | | <u>71 466 452</u> | <u>71 066 452</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -9 280 730 | -8 345 793 |
| Årets resultat | | -1 081 532 | -534 937 |
| | | <u>-10 362 262</u> | <u>-8 880 730</u> |
| Summa eget kapital | | <u>61 104 190</u> | <u>62 185 722</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 49 109 917 | 49 345 412 |
| | | <u>49 109 917</u> | <u>49 345 412</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 268 430 | 786 261 |
| Skatteskulder | | 2 802 | 2 872 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 31 389 | 33 548 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 722 278 | 644 373 |
| | | <u>2 024 899</u> | <u>1 467 054</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>112 239 006</u> | <u>112 998 188</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 081 532 | -534 937 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 1 323 588 | 1 135 798 |
| | | <u>242 056</u> | <u>600 861</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | | |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 466 330 | -449 318 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 557 845 | 376 529 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 266 231 | 528 072 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av installationer och ombyggnader | | - | -246 728 |
| Förvärv av anläggningstillgångar, stambyte | | -829 530 | -200 791 |
| Förvärv av anläggningstillgångar, inventarier | | - | -49 890 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -829 530 | -497 409 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -235 495 | -217 520 |
| Insatser och upplåtelseavgifter | | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -235 495 | -217 520 |
| Årets kassaflöde | | 201 206 | -186 857 |
| Likvida medel vid årets början | | 7 335 892 | 7 522 750 |
| Likvida medel vid årets slut | | 7 537 098 | 7 335 893 |

SP.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Styrelsen har fattat beslut att ändra avskrivningstid på stomme och köksinredning från 150 år till 120 år. Revisor menar att det följer det allmänna rådet. Detta medför att avskrivningskostnaderna är högre än tidigare

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>Livslängd i år</i> |
|---|-----------------------|
| Stomme | 120 |
| Stammar | 42 |
| Fönster | 62 |
| Ventilation | 42 |
| Köksinredning | 120 |
| Tak | 40 |
| Målning av fasader | 20 |
| Lekutrustning | 20 |
| Fasad | 62 |
| Inventarier | 5 |

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av föreningens fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

90,

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Nettoomsättning</i> | | |
| Årsavgifter bostäder | 4 672 325 | 4 676 424 |
| Hysesintäkter bostäder | 457 272 | 456 516 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 376 387 | 386 873 |
| Övriga intäkter | 7 954 | 26 162 |
| Summa | 5 513 938 | 5 545 975 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Drift</i> | | |
| Fastighetskötsel | 170 275 | 223 646 |
| Reparationer | 1 910 964 | 1 773 455 |
| El | 71 071 | 83 476 |
| Uppvärmning | 1 169 226 | 1 211 598 |
| Vatten och avlopp | 317 283 | 342 525 |
| Avfallshantering | 346 237 | 270 323 |
| Fastighetsförsäkring | 80 445 | 66 719 |
| Kabel tv och Bredband | 75 541 | 71 717 |
| Teknisk förvaltning | 85 866 | 69 291 |
| Fastighetsskatt | 137 970 | 144 737 |
| Summa | 4 364 878 | 4 257 487 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och material | 17 572 | 57 120 |
| Administrationskostnader | 4 388 | 5 210 |
| Revisionsarvode | 28 500 | 20 125 |
| Ekonomisk förvaltning | 210 822 | 153 681 |
| Övriga externa kostnader | 45 106 | 42 066 |
| Summa | 306 388 | 278 202 |

Not 5 Personalkostnader och arvode

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner | 5 587 | 44 535 |
| Styrelsearvode | 236 492 | 242 000 |
| sociala avgifter | 69 000 | 73 453 |
| Bilersättning | - | 462 |
| Övriga personalkostnader | 2 452 | |
| Summa | 313 531 | 360 450 |

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | 1 128 | 770 |
| Summa | 1 128 | 770 |

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, långfristiga skulder | 483 122 | 382 880 |
| Räntekostnader, övriga | | 472 |
| Summa | 483 122 | 383 352 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 81 384 236 | 81 137 508 |
| -Nyanskaffningar | | 246 728 |
| Vid årets slut | 81 384 236 | 81 384 236 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -6 551 482 | -5 425 662 |
| -Årets avskrivning | -1 313 610 | -1 125 820 |
| Vid årets slut | -7 865 092 | -6 551 482 |
| Redovisat värde vid årets slut | 73 519 144 | 74 832 754 |
| Mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 30 027 208 | 30 027 208 |
| Redovisat värde vid årets slut | 30 027 208 | 30 027 208 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 103 546 352 | 104 859 962 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 75 873 000 | 58 916 000 |
| Mark | 28 954 000 | 22 518 000 |
| Summa | 104 827 000 | 81 434 000 |

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Vid årets början | 200 791 | |
| Investeringar | 829 530 | 200 791 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 030 321 | 200 791 |

Not 10 Inventarier

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 49 890 | - |
| -Nyanskaffningar | | 49 890 |
| | <u>49 890</u> | <u>49 890</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -9 978 | - |
| -Årets avskrivning | -9 978 | -9 978 |
| | <u>-19 956</u> | <u>-9 978</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 29 934 | 39 912 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Com Hem, TV | 16 988 | 16 700 |
| Com Hem, Bredband | 848 | |
| Bostadsrätterna, medlemskap | 7 530 | 7 300 |
| Försäkringspremier | 33 603 | 33 400 |
| | <u>58 969</u> | <u>57 400</u> |

Not 12 Långfristiga skulder

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Ränta</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> |
|------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| SBAB 21 19707 6 | 1,04 | Rörligt | 7 232 050 |
| SBAB 21 19704 1 | 1,01 | Rörligt | 12 379 538 |
| SBAB 21 19696 7 | 1,02 | Rörligt | 12 379 538 |
| SBAB 21 19708 4 | 0,91 | Rörligt | 12 264 405 |
| SBAB 22 99694 0 | 0,82 | Rörligt | 2 910 929 |
| SBAB 23 12040 2 | 0,80 | Rörligt | 1 943 457 |
| Summa | | | 49 109 917 |
| Fastighetsinteckningar | | | 50 000 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 424 183 | 394 528 |
| Fjärrvärme | 149 882 | 155 900 |
| Avfallshantering | 13 994 | 11 300 |
| Ei | 7 477 | 7 500 |
| Ränta | 72 562 | 55 057 |
| Arvode revision | 24 000 | 19 500 |
| Övrigt | 30 181 | 588 |
| | <u>722 279</u> | <u>644 373</u> |

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

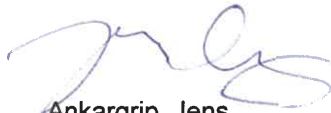
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 50 000 000 | 50 000 000 |

Underskrifter

Upplands Väsby 2020-06-10



Ögren, Jan
Ledamot



Ankargrip, Jens
Ledamot



Reidar Bygren
Ledamot



Brolin, Filip
Ledamot



Nord, Therese
Ledamot



Per Tallenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-26



Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Travgatan, org.nr. 769617-72008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Travgatan 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Travgatan för år 2019 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 26 juni 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB