

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Travkusken
769617-7521

Räkenskapsåret
2018

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J", "U", "K.W.", "TB", and a large circular mark.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Travkusken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sämjan 1 i Stockholms kommun.

Föreningens byggnader består av 115 bostadsrätter i tre flerfamiljshus. Inflyttning har skett mellan januari och juli 2017.

Den totala boytan (BOA) är ca 8 820 kvm.
Föreningen har 80 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 29 juni 2017. Garantitiden är fem år och gäller till och med den 29 juni 2022. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB (fd Fastum UBC Förvaltning AB) gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, städning, fastighetsjour samt snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2019. Omförhandling kan ske senast 30 juni 2019.



Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning avseende lokalgata med trottoarer, parkeringsplatser, trappa med barnvagnsramp, dagvattenbrunnar och gatubelysning tillsammans med grannfastigheten Sämjan 2. Andelstal är 50/100. Förvaltning sker genom delägarförvaltning.

Samfällighetsförening

Föreningen är även delägare i Agnes Cecilias Sopsug Samfällighetsförening avseende sopsugsanläggningen för hela Annedalsområdet. Andelstal är 10 900/274 700.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Charlotta Nilsson Victor Göransson Fereshte Bagherpour Katilla Wong Jimmy Tapper
-----------	--

Suppleanter	Jonas Alin Malin Diarbakerli Ulrika Haglund Robin Zackrisson
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (fyra) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara fyra basbelopp exkl sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 16 maj 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Vårdeår är 2017.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

[Handwritten signatures and initials]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit ordinarie föreningsstämma i maj samt 8 protokollförda sammanträden. Två gemensamma städdagar har anordnats och container har hyrts in vid dessa båda tillfällen samt vid ett ytterligare tillfälle under julhelgerna.

Under året har flera förbättringar gjorts i fastigheten. System för fjärröppning av garageport har installerats samt system för kameraövervakning i garage och miljörum för ökad säkerhet. Antalet MC-/mopedplatser i garaget utökades från 1 till 6. I garaget har ett ytterligare förråd byggts för förvaring av bl.a. byggmaterial och stegar. Styrelsen har också under året utvärderat möjligheten att installera laddstolpar för elbilar i garaget men beslutade att avvakta med installationen på grund av det rådande regeringsläget som medför en mycket hög investeringskostnad.

Under våren inledde trädgårdsgruppen arbetet med planteringar i föreningens gemensamma växthus och i odlingslådorna på innergården. Styrelsen har för detta ändamål köpt in redskap, frön, plantor och jord. En gemensam möbelgrupp till pergolan har införskaffats för ökad trivsel på innergården.

En beställning på förlängning av smidesstaketet invid grinden mellan port 27 och 17 gjordes under senhösten med anledning av att grinden ut mot gångväg ej kan tas i bruk enligt Stockholms kommun och genande boende skadar växtligheten. Staket kommer också ge ett bättre skydd för cyklarna i cykelstället. Uppsättning av staket samt tillhörande markarbeten påbörjas under våren 2019 när marken är fri från tjäle.

Under året har www.brtravkusken.se lanserats med information och nyheter till medlemmar och andra externa intressenter. För att underlätta den löpande administrationen har styrelsen införskaffat ett brandsäkert dokumentskåp för säker förvaring av viktiga dokument samt köpt in en skrivare och kontorsmaterial, bl.a. för informationsutskick till boende.

Styrelsen har även köpt in ett antal verktyg (bl.a. slagborr, skruvdragare och laserpass) som finns tillgängliga för föreningens medlemmar.

Föreningen har i slutet av året erhållit bygglov för balkonginglasning. Medlemmar som önskar glasa in sina balkonger kan beställa detta av Lumon med start i mars 2019.

Förväntad framtida utveckling och relevanta händelser inför 2019

- Styrelsen planerar tillsammans med ekonomisk förvaltare att upprätta en underhållsplan och en finansieringspolicy för att säkerställa en fortsatt välbalanserad ekonomi.
- Baserat på föreningens nuvarande goda ekonomi kommer möjligheten ses över att göra en extra amortering (utöver ekonomisk plan) under 2019.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	6 236 148	4 173 853
Hyrer och övriga intäkter	1 498 663	768 236
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-4 665 027</u>	<u>-1 608 556</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	3 069 784	-3 333 533
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-90 545	-62 689 172
Förändring av byggnadskreditiv	0	-267 971 391
Inbetalning av medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	0	328 480 000
Upptagande av fastighetslån	0	110 000 000
Årets amortering	-450 000	-112 500
Delbetalning av entreprenadsumma	0	-109 330 000
Förändring likvida medel	2 529 239	1 710 470
Likvida medel vid årets början	1 765 731	55 261
Likvida medel vid årets slut	4 294 970	1 765 731

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 185 (184) medlemmar. Under året har 16 (250) medlemmar tillträtt samt 15 (70) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (57) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	7 196	1 796
Resultat efter finansiella poster	-169	66
Soliditet (%)	75,2	75,3
Årets resultat exkl avskrivningar	4 665	1 044
Fastighetslån/kvm	12 408	12 459
Årsavgifter/kvm	707	707

Räkenskapsår 2017 avser perioden efter slutavräkning dvs den 1 oktober till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

[Handwritten signatures and initials]

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	338 980 000	68 247	0	66 456	339 114 703
Disposition av föregående års resultat:			66 456	-66 456	0
Årets resultat				-168 767	-168 767
Belopp vid årets utgång	338 980 000	68 247	66 456	-168 767	338 945 936

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	66 456
årets förlust	-168 767
	-102 311

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	264 200
i ny räkning överföres	-366 511
	-102 311

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

[Handwritten signature]

[Handwritten initials: KW, FB, and a signature]

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 195 597	1 796 104
Övriga rörelseintäkter	3	539 214	121 196
Summa rörelseintäkter		7 734 811	1 917 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 918 746	-660 847
Övriga externa kostnader	5	-248 871	-43 096
Personalkostnader	6	-237 126	-29 440
Avskrivningar	7	-3 238 551	-806 825
Summa rörelsekostnader		-6 643 294	-1 540 208
Rörelseresultat		1 091 517	377 092
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 260 284	-310 636
Summa finansiella poster		-1 260 284	-310 636
Resultat efter finansiella poster		-168 767	66 456
Årets resultat		-168 767	66 456

Resultaträkning för 2017 speglar perioden från avräkningsdagen 2017-10-01 - 2017-12-31.

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	444 895 875	448 123 175
Inventarier, verktyg och installationer	8	57 116	0
Pågående nyanläggningar	9	87 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		445 040 491	448 123 175

Summa anläggningstillgångar

445 040 491

448 123 175

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		719 354	293
Övriga fordringar	10	4 297 970	1 765 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	390 034	311 609
Summa kortfristiga fordringar		5 407 358	2 077 633

Summa omsättningstillgångar

5 407 358

2 077 633

SUMMA TILLGÅNGAR

450 447 849

450 200 808

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

338 980 000

338 980 000

Fond för yttre underhåll

68 247

68 247

Summa bundet eget kapital

339 048 247

339 048 247

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

66 456

0

Årets resultat

-168 767

66 456

Summa fritt eget kapital

-102 311

66 456

Summa eget kapital

338 945 936

339 114 703

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

108 987 500

109 437 500

Summa långfristiga skulder

108 987 500

109 437 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

450 000

450 000

Leverantörsskulder

235 772

270 698

Skatteskulder

767 832

0

Övriga skulder

256 035

127 388

Förutbetalda intäkter

13

804 774

800 519

Summa kortfristiga skulder

2 514 413

1 648 605

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

450 447 849

450 200 808

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'g' and 'J', and smaller initials 'FIS', 'Kw.', and 'S'.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2017.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	6 236 148	1 559 037
P-plats och garage	959 449	237 067
	7 195 597	1 796 104

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Vatten	130 075	28 200
El	395 181	91 500
Avgift andrahandsupplåtelse	13 731	1 493
Övriga intäkter	227	3
	539 214	121 196

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	422 508	105 627
Trädgårdsskötsel	113 572	0
Kostnader i samband med städdagar	3 342	0
Städkostnader	10 640	0
Snöröjning/sandning	93 146	19 296
Hisskostnader	55 072	5 591
Gemensamhetsanläggning	106 658	26 655
Reparationer	177 290	2 994
Hissreparationer	4 555	0
Trädgård och utemiljö	6 644	0
El	795 483	203 477
Värme	496 449	162 082

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Vatten och avlopp	128 234	33 221
Avfallshantering	64 803	16 714
Försäkringskostnader	56 030	0
Bredband / Kabel-TV	343 915	85 190
Förbrukningsinventarier (möbler, skrivare, verktyg)	25 591	0
Förbrukningsmaterial	14 815	0
	2 918 747	660 847

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	58 000	0
Datorkommunikation	10 233	4 249
Hemsida	4 486	0
Kontorsmaterial	14 427	0
Porto	1 798	0
Föreningsgemensamma kostnader	8 687	7 245
Revisionsarvode	23 625	0
Ekonomisk förvaltning	96 000	24 000
Bankkostnader	2 200	1 000
Övriga externa tjänster, mätdata mm	24 740	5 452
Övriga poster	4 675	1 150
	248 871	43 096

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	172 827	22 400
Sociala avgifter	54 299	7 040
Utbildning	10 000	0
	237 126	29 440

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnad	322 730 000	0
Omklassificeringar byggnad	0	322 730 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	322 730 000	322 730 000
Ingående avskrivningar	-806 825	0
Årets avskrivningar	-3 227 300	-806 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 034 125	-806 825
Ingående anskaffningsvärden mark	126 200 000	0
Omklassificeringar mark	0	126 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	126 200 000	126 200 000
Utgående redovisat värde	444 895 875	448 123 175

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	68 367	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 367	0
Årets avskrivningar	-11 251	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 251	0
Utgående redovisat värde	57 116	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	213 400 000
Inköp	87 500	109 330 000
Omklassificeringar	0	-322 730 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 500	0
Utgående redovisat värde	87 500	0

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 000	0
Avräkningskonto förvaltare	4 294 970	1 765 731
	4 297 970	1 765 731

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	19 717	0
Bredband	86 148	85 977
Förvaltningskostnader	26 423	24 500
Samfällighetsavgifter	28 105	26 655
Övriga förutbetalda kostnader	1 735	0
Upplupna intäkter för el och vatten	227 906	174 477
	390 034	311 609

[Handwritten signatures and initials]

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,49	2021-09-28	26 937 000	27 387 500
SEB	1,27	2020-09-28	27 500 000	27 500 000
SEB	1,00	2019-09-28	27 500 000	27 500 000
SEB	0,88	2019-09-28	27 500 000	27 500 000
			109 437 000	109 887 500
Kortfristig del av långfristig skuld			450 000	450 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	16 564	6 957
Upplupna styrelsearvoden	0	59 733
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	18 770
Beräknat arvode för revision	20 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	574 826	565 869
Fastighetsel	93 480	67 402
Fjärrvärme	66 085	71 334
Avfallskostnader	1 574	10 454
Snöröjning	21 476	0
Reparationer	10 769	0
	804 774	800 519

Handwritten signatures and initials:
Ji, W, S, TB, W, and a circular stamp.

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm 2019-05-03



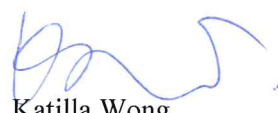
Fereshte Bagherpour



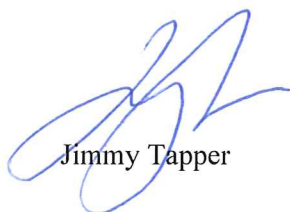
Charlotta Nilsson



Victor Göransson



Katilla Wong



Jimmy Tapper

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Travkusken, org.nr 769617-7521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Travkusken för år 2018.

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 2018 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 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 Travkusken för år 2018 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 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 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.

Stockholm den 7 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor