

# Årsredovisning

Styrelsen för  
Brf Träklotsen 2

Org.nr: 769605-7780

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# Förvaltningsberättelse 2017

## Verksamhet

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Träklotsen 2 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokal för förskola, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4214,6 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 53 350 tkr, varav byggnadsvärdet är 35 087 tkr och markvärdet 18 263 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa t o m 20161231, och fr o m 20170101 i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), en skäpta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m <sup>2</sup> )
Bostadsrätter	46	3770
Hysesrätter	3	
Träklotsen 2 tomt		4214,6
Lokaler	1	425
Garageplatser	37	-
Motorcykelplatser garage	2	-
Bilplatser förskolan	4	-

Föreningen är ej momsregistrerad.

### Förvaltning

Förvaltning (ekonomisk och fastighetsförvaltning) sköts av HSB. Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Föreningen är försäkrad genom Folksam.

## Organisation

### Styrelse

### Vald till och med stämman år:

Maria Starborg	Ledamot	2018
Ted Blomberg	Ledamot	2018
Elias Thomas	Ledamot	2018
Valle Shamai	Ledamot	2018
Zarina Nahar Kabir	Suppleant	2018
Tim Forsström	Suppleant	2018

### Firmatecknare

Maria Starborg, Ted Blomberg och Elias Thomas, två i förening.

## Valberedning

Valberedare är Erik Westerlund och Birgitta Graetsch, sammankallande.

## Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

## Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson och Adnin Ali, Borevision.

## Ekonomi

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	3 506	3 231	3 382	3 727	3 485
Årets resultat, tkr	-2 210	-624	-649	-595	-684
Fond för yttre underhåll, tkr	936	888	789	690	591
Belåning, kr/kvm bostadsyta	10 001	9 173	9 274	9 303	9 475
Soliditet	54 %	57 %	57 %	56 %	56 %
Utrymme för underhåll och återinvesteringar*	-38	46	27	35	21

\*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 511 095	4 355 427	887 552	-2 055 428	-624 173
Vinstdisp enl. stämmobeslut			48 478	-672 651	624 173
Årets resultat					-2 209 516
Belopp vid årets slut	44 511 095	4 355 427	936 030	-2 728 079	-2 209 516

## FÖRENINGENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 24:e april i Förskolan Klax lokaler. På stämman deltog 30 st röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma genomfördes den 5:e september på gården. På extra stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar. På extrastämman antogs nya stadgar.

Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten och 3 arbetsmöten med minnesanteckningar. Utöver detta har föreningen även haft två föreningsmöten i form av en vår- och höstdag.

## **SÄKERHET**

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, genomförs kontinuerligt och enlighet med gällande föreskrifter.

Under året har föreningen etablerat Grannsamverkan. Samtliga boende har fått information och arbetet fortsätter

## **INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL**

I enlighet med underhållsplanen genomfördes fönsterbyte etapp 1 samt underhåll av tak. Sedvanlig OVK – Ventilation genomfördes i februari. Injustering och översyn av radiatorer har genomförts. Spolning av stammar

I enlighet med Underhållsplanen har följande åtgärder utförts under året:

- Fönsterbyte etapp 1
- Reparationer av tak
- Injustering och översyn av värmesystem och radiatorer
- Spolning av stammar

Frågan kring framtida sophantering har utretts och landat i att vi inte kan ha sopkasuner, sophanteringen kommer fortsatt ske ovan jord.

I övrigt är fastigheten i gott skick och fortsatt underhåll sker i enlighet med fastställd underhållsplan.

## **EKONOMI**

En avgiftshöjning på 2% har skett. För kommande år planeras ingen höjning av avgifterna.

Under december beslutade styrelsen att upplåta en hyresrätt till bostadsrätt.

En inventarieförteckning har upprättats för föreningens lösöre.

## **AVTAL**

Föreningens avtal går igenom fortlöpande och efter behov.

## **FÖRENINGSMEDDELANDEN och KOMMUNIKATION MED BOENDE**

Vi har en domän där vi har byggt en informativ hemsida till hjälp för mäklare och presumtiva BR-havare.

Styrelsen har genom ordföranden genomfört 12 introduktioner med nyblivna medlemmar.

## **TRIVSEL**

Flaggning har skötts av Thomas Måhl. Marschaller har tänts av Kerstin och Ivar Andersson vid högtidsdagar. Styrelsen noterar med glädje att det frivilliga engagemanget för trivsel har ökat markant.

## Kommande händelser

- SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) fortsätter.
- Styrelsen utbildas i väsentliga frågor.
- Föreningsmöten, höst- och vårdagar planeras in.
- Fönsterbyte etapp 2
- Vi ser över fastighetens energiförbrukning och ett eventuellt gemensamt abonnemang.
- Laddningsmöjligheter för el/hybrid bilar i garaget
- Anslutning till stadsnät (fiber) utreds
- Ansökan om riv- och byggnadslov för förskolans sophus
- Nytt avtal med förskolan Klax per den 1:a juli
- Besiktning och/eller renovering av garage
- Sluter avtal med HSB Värmland avseende optimering av energianvändning
- Styrelsen utreder möjligheten att få ett bidrag om 50% från Boverket för upprustning av förskolans utemiljö
- Översyn av låssystem sker

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 728 079
Årets resultat	<u>-2 209 516</u>
	-4 937 595

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-4 937 595
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	604 680
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-98 754</u>
Balanserat resultat efter disposition	-4 431 669

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	936 030
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-505 926</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	430 104

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	3 506 081	3 230 642
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-2 107 939	-1 583 002
Planerat underhåll	Not 4	-604 680	-50 276
Fastighetsskatt		-87 420	-65 052
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 460 010</u>	<u>-745 592</u>
Summa fastighetskostnader		-4 260 049	-2 443 922
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-753 968</b>	<b>786 720</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 250	863
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 456 798</u>	<u>-1 411 756</u>
Summa finansiella poster		-1 455 548	-1 410 893
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 209 516</b>	<b>-624 173</b>

**Balansräkning** 2017-12-31      2016-12-31

---

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	81 159 718	81 541 260
Inventarier	Not 9	16 374	26 092
Pågående byggnation	Not 10	<u>1 903 351</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		83 079 443	81 567 352

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		465	1 017
Avräkningskonto HSB		275 746	760 526
Övriga fordringar	Not 11	97 694	115 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>47 457</u>	<u>44 958</u>
		421 362	921 817

Kassa och bank	Not 13	37 204	38 329
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>458 566</u>	<u>960 146</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>83 538 009</u>	<u>82 527 498</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

44 511 095

44 511 095

Upplåtelseavgifter

4 355 427

4 355 427

Fond för yttre underhåll

936 030

887 552

49 802 552

49 754 074

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 728 079

-2 055 428

Årets resultat

-2 209 516

-624 173

-4 937 595

-2 679 601

Summa eget kapital

44 864 957

47 074 473

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

37 322 500

34 202 500

37 322 500

34 202 500

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

380 000

380 000

Leverantörsskulder

354 014

135 272

Skatteskulder

97 997

178 266

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

480

22 138

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

518 061

534 849

1 350 552

1 250 525

Summa skulder

38 673 052

35 453 025

**Summa eget kapital och skulder**

83 538 009

82 527 498



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar K3 för första gången 2017 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2016.

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2126
Ombyggnader, ventilation	Linjär	3,3	2046
Inventarier	Linjär	20,0	2019

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 22 840 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 732 327 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 296	28 125
Utbildning	2 500	3 750
Sociala kostnader	13 466	876
<b>Summa</b>	<b>60 262</b>	<b>32 751</b>

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder 2016 avser 11 månader p g a periodisering	2 132 543	1 878 304
	Hysesintäkter bostäder	279 568	281 436
	Hysesintäkter lokaler	828 039	838 911
	Hysesintäkter garage och p-platser	217 683	196 715
	Konsumtionsavgifter, el debiterad medlemmar	43 695	35 206
	Övriga intäkter	4 553	70
	<b>Brutto</b>	<b>3 506 081</b>	<b>3 230 642</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	293 078	126 395
	Löpande underhåll	308 577	112 023
	El	134 003	147 840
	Uppvärmning	405 104	448 540
	Vatten	119 730	125 091
	Sophämtning	75 786	83 586
	Fastighetsförsäkring	35 644	38 461
	Städning	101 640	51 050
	Förvaltningskostnader	317 121	221 483
	Extern revision	29 656	55 125
	Personalkostnader	60 262	32 751
	Hissar och portar	25 630	24 183
	Mark och trädgård	52 820	44 891
	Tvättstuga	16 791	10 649
	Tv/bredband	38 687	38 874
	Fastighetsjour	20 961	9 480
	Övrig drift	72 449	12 581
		<b>2 107 939</b>	<b>1 583 002</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll markytor	44 672	0
	Underhåll entrédörrar	40 150	0
	Underhåll bostäder	40 013	0
	Stamspolning	48 281	0
	Takrengöring och åtgärdet	417 725	0
	Underhåll stängsel	13 839	50 276
		<b>604 680</b>	<b>50 276</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	1 393 798	267 508
	Om- och tillbyggnad	56 494	469 897
	Maskiner och inventarier	9 718	8 187
		<b>1 460 010</b>	<b>745 592</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	940	455
	Ränteintäkter bankkonto	0	0
	Övriga ränteintäkter	310	408
		<b>1 250</b>	<b>863</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	332 616	286 308
	Räntekostnader skattekonto	440	787
	Räntekostnad, korrigering	0	5 236
	Ränteswap	1 120 887	1 114 614
	Övriga räntekostnader	2 855	4 811
		<b>1 456 798</b>	<b>1 411 756</b>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	76 431 000	76 431 000
Omklassificering från ombyggnad	9 397 947	0
Utrangering ventilation	-465 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>85 363 484</u>	<u>76 431 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 377 972	-1 110 464
Omklassificering från ombyggnad	-2 909 715	0
Utrangering ventilation	465 463	0
Årets avskrivningar	-1 407 722	-267 508
Utgående avskrivningar	<u>-5 229 946</u>	<u>-1 377 972</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>80 133 538</b>	<b>75 053 028</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 397 947	9 397 947
Omklassificering till byggnad	-9 397 947	0
Årets investeringar	1 068 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 068 750</u>	<u>9 397 947</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 909 715	-2 439 818
Omklassificering till byggnad	2 909 715	0
Årets avskrivningar	-42 570	-469 897
Utgående avskrivningar	<u>-42 570</u>	<u>-2 909 715</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>1 026 180</b>	<b>6 488 232</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>81 159 718</b>	<b>81 541 260</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 087 000</u>	<u>2 087 000</u>
	35 087 000	35 087 000
Mark - bostäder	17 600 000	17 600 000
Mark - lokaler	<u>663 000</u>	<u>663 000</u>
	18 263 000	18 263 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>53 350 000</b>	<b>53 350 000</b>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>57 035</u>	<u>57 035</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>57 035</u>	<u>57 035</u>
Ingående avskrivningar	-30 943	-22 756
Årets avskrivningar	-9 718	-8 187
Utgående avskrivningar	<u>-40 661</u>	<u>-30 943</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 374</b>	<b>26 092</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Årets anskaffningar fönster	<u>1 903 351</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>1 903 351</b>	<b>0</b>

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		91 008	91 082		
Övriga fordringar		6 686	24 234		
		<u>97 694</u>	<u>115 316</u>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		38 139	35 644		
Kabel-Tv		9 318	9 314		
		<u>47 457</u>	<u>44 958</u>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Nordea		15 584	2 040		
SEB		21 620	36 289		
		<u>37 204</u>	<u>38 329</u>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 511 095	4 355 427	887 552	-2 055 428	-624 173
Vinstdisp enl. stämmobeslut			48 478	-672 651	624 173
Årets resultat					-2 209 516
Belopp vid årets slut	<u>44 511 095</u>	<u>4 355 427</u>	<u>936 030</u>	<u>-2 728 079</u>	<u>-2 209 516</u>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	34113254	0,86%	2019-11-28	10 362 500	0
SEB Bolån	34554919	0,79%	2018-12-28	13 955 000	190 000
SEB Bolån	34555478	0,93%	2018-02-28	8 885 000	190 000
SEB Bolån	36823305	0,86%	2019-11-28	1 000 000	0
SEB Bolån	40616489	0,71%	2019-03-28	1 500 000	0
SEB Bolån	41469552	0,87%	2019-09-28	2 000 000	0
				<u>37 702 500</u>	<u>380 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					37 322 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 802 500
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				48 219 000	48 219 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>48 219 000</u>	<u>48 219 000</u>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				<b>380 000</b>	<b>380 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				0	2 202
Arbetsgivaravgifter				0	8 812
Övriga kortfristiga skulder				480	11 124
				<u>480</u>	<u>22 138</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				393 746	388 701
Upplupna räntekostnader				9 898	5 996
Upplupen el				6 650	5 428
Upplupen värme				53 376	66 598
Upplupen sophämtning				11 146	14 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				43 245	53 865
				<u>518 061</u>	<u>534 849</u>

Sollentuna 2018-

Maria Starborg

Ted Blomberg

Elias Thomas

Valle Shamai-Tosi

Zarina Kabir

Tim Forsström

Min revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Träklotsen 2, org.nr. 769605-7780

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träklotsen 2 för år 2017.

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 2017 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 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 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. 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 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 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 Träklotsen 2 för år 2017 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 tryggt 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

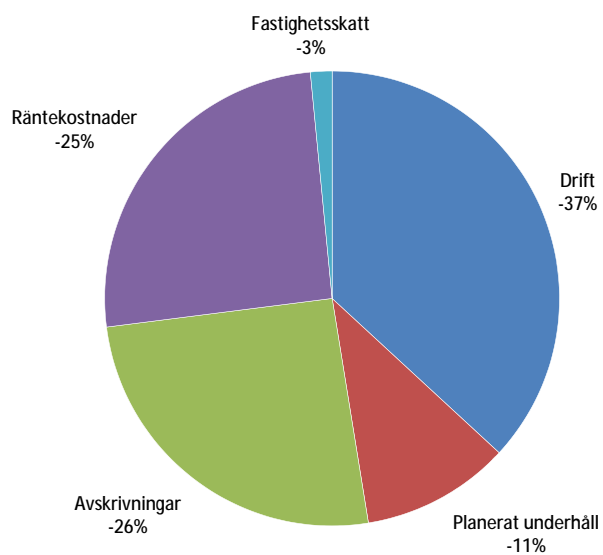
Sollentuna 2018-

.....

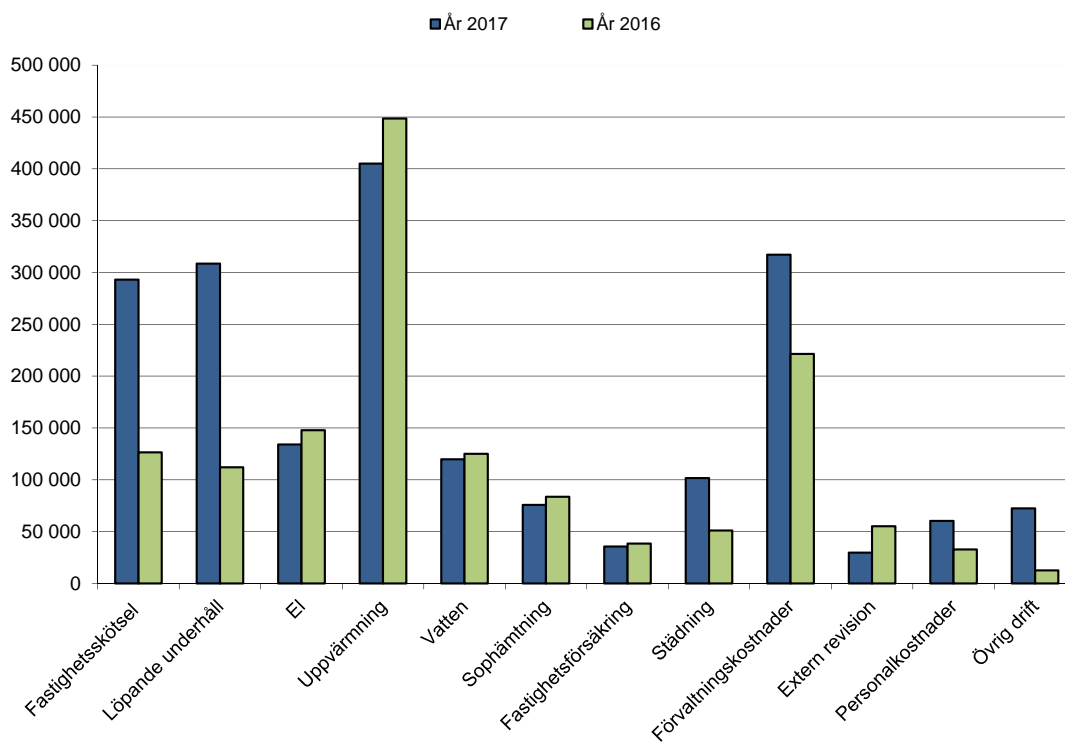
Erik Davidsson

BoRevision AB

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01  
2017-12-31

2016-01-01  
2016-12-31

**Not 3**

**Fastighetsskötsel**

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	20 576	9 238
4016	Lås/nycklar	10 075	7 771
4481	Fastighetsskötsel, avtal	89 472	60 473
4482	Fastighetsskötsel, mark	149 307	45 625
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	16 548	3 288
4488	Städ, tilläggstjänster	7 100	0
<b>S:a Fastighetsskötsel</b>		<b>293 078</b>	<b>126 395</b>

**Löpande underhåll**

4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	14 702	5 433
4112	Reparation av bostäder, Värme	9 703	1 822
4119	Reparation av bostäder, Övrigt	20 819	0
4121	Reparation av lokaler, VA/Sanitet	0	2 163
4129	Reparation av lokaler, Övrigt	0	2 832
4133	Reparation av gem utrymmen, Ytskikt	17 691	0
4134	Reparation av gem utrymmen, Tvättutrustning	15 760	11 107
4135	Reparation av gem utrymmen, Miljöanläggning	0	500
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	36 730	10 723
4142	Reparation av installationer, Värme	11 928	944
4143	Reparation av installationer, Ventilation	61 747	4 639
4144	Reparation av installationer, El	3 350	0
4146	Reparation av installationer, Hissar	8 228	18 862
4147	Reparation av installationer, Belysning	9 496	8 273
4148	Reparation av installationer, Lås	20 157	12 437
4152	Reparation av huskropp utvändigt, Fasader	3 691	500
4153	Reparation av huskropp utvändigt, Fönster	6 629	0
4155	Reparation av huskropp utvändigt, Klottersanering	2 218	0
4156	Reparation av huskropp utvändigt, Entrédörrar	11 215	5 818
4163	Reparation av markytor, Planteringar	0	9 100
4169	Reparation av markytor, Övrigt	20 187	5 113
4170	Reparation av garage och p-platser	11 258	3 255
4181	Reparation, försäkringsskador	3 125	0
4186	Reparation, vattenskador	1 858	0
4190	Reparation, övrigt	18 085	8 502
<b>S:a Reparationer</b>		<b>308 577</b>	<b>112 023</b>

**El**

4310	Elavgifter	134 003	147 840
<b>S:a El</b>		<b>134 003</b>	<b>147 840</b>

**Uppvärmning**

4323	Fjärrvärme	405 104	448 540
<b>S:a Uppvärmning</b>		<b>405 104</b>	<b>448 540</b>

**Vatten**

4330	Vatten och avlopp	119 730	125 091
<b>S:a Vatten</b>		<b>119 730</b>	<b>125 091</b>

**Sophämtning**

4346	Återvinning	25 441	28 994
4347	Sophämtning	50 345	54 592
<b>S:a Sophämtning</b>		<b>75 786</b>	<b>83 586</b>

**Fastighetsförsäkring**

4410	Fastighetsförsäkringar	35 644	38 461
<b>S:a Fastighetsförsäkring</b>		<b>35 644</b>	<b>38 461</b>

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

### Not 3

#### Städning

4483 Städ, avtal	101 640	51 050
<b>S:a Städning</b>	<b>101 640</b>	<b>51 050</b>

#### Förvaltningskostnader

5921 Kostnad för årsredovisning	1 285	0
6060 Kreditupplysning	1 750	0
6230 Datakommunikation	475	0
6251 Porto	1 867	1 029
6321 Inkasso	2 844	3 128
6481 Administrativ förvaltning, avtal	184 028	177 500
6482 Administrativ förvaltning, tilläggstjänster	118 581	32 876
6490 Övriga förvaltningskostnader	600	2 000
6580 Advokat- och rättegångskostnader	694	0
6980 Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
<b>S:a Förvaltningskostnader</b>	<b>317 121</b>	<b>221 483</b>

#### Extern revision

6421 Extern revision	29 656	55 125
<b>S:a Extern revision</b>	<b>29 656</b>	<b>55 125</b>

#### Personalkostnader

7211 Styrelsearvode	44 296	28 125
7511 Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	13 466	876
7610 Utbildning	2 500	3 750
<b>S:a Personalkostnader</b>	<b>60 262</b>	<b>32 751</b>

#### Övrig drift

4022 Entrémattor	14 673	0
4041 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 563	0
4043 Hissar och portar	25 630	24 183
4070 Vinterskötsel	42 145	38 641
4080 Sandupptagning	10 675	6 250
4450 Tvättstugor	16 791	10 649
4460 Kabel-TV	37 263	38 130
4465 Bredband	1 424	744
4487 Mark, tilläggstjänster	4 213	0
4490 Övrigt, fastighetsförvaltning	0	12
4491 Fastighetsjour	20 961	9 480
4499 Övriga avtal	21 539	0
5460 Förbrukningsmateriel	0	3 608
7651 Stämma	0	7 810
7667 Föreningsverksamhet	1 461	1 151
<b>S:a Övrig drift</b>	<b>227 338</b>	<b>140 658</b>

#### Summa Drift

**2 107 939 1 583 002**

#### Planerat underhåll

4261 Underhåll av markytor, , Härdgjorda	0	50 276
<b>S:a Planerat underhåll</b>	<b>186 955</b>	<b>50 276</b>

## Till Revisorn i Brf Träklotsen 2 i Sollentuna

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Träklotsen 2 i Sollentuna för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefria bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Sollentuna den / 2018

Brf Träklotsen 2 i Sollentuna

---

Maria Starborg