

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Travgatan**  
769617-7208



Räkenskapsåret  
2018-01-01 - 2018-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2018.

### 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 81 434 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 916 000kr och markvärdet 22 518 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 m<sup>2</sup>. 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 2018 var antalet medlemmar 139 st.

#### Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 100 bostadslägenheter har 8 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 2018 haft följande sammansättning:

### **Ledamöter**

Reidar Bygren - Ledamot  
Jan Ögren - Ordförande  
Therese Nord - Sekreterare  
Jens Ankargrip - Ledamot  
Filip Brolin - Ledamot  
Per Tallenberg - Ledamot  
Sören Eriksson - Ledamot

Sören Eriksson har avgått från styrelsen på egen begäran

### **Suppleanter**

Jan Kristofersson  
Malin Lindh

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 hållit 14 st protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten.

### **Valberedningen**

Föreningsstämman beslutade att ge följande person till uppgift att agera som valberedning inför ny stämma:

Anna Persson.

### **Revisor**

Revisor har varit Erik Davidsson hos Borevision AB.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av ordinära styrelseledamöter två i förening efter en genomröstad stadgeändring. En attestordning finns att tillgå.

### **Händelser under året:**

- Reparerat en stor fasadskada inklusive läckande balkong.
- Byggt om balkong som lutade fel
- Laget ett antal läckor på varmvattenrör, vilket minskat vattenförbrukningen avsevärt.
- Reparerat sprickor på fasader.
- Påbörjat radonmätning
- Åtgärdat diverse problem med avloppssystemet
- Installerat varmvattencirkulation till en lägenhet
- Två gemensamma städdagar har hållits
- Monterat cirka 15 takluckor gård D.
- Anställt en gårdskarl på deltid
- Har varit delaktiga i anordnandet av Smedbyloppis i samarbete med kommunen och polisen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr		
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	5 545 975,0	5 544 532,0	5 596 266,0
Balansomslutning	112 998 188,0	113 374 116,0	111 700 985,0
Soliditet %	55,0	55,3	54,5

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-8 345 793
Årets resultat	-534 937
<b>Totalt</b>	<b>-8 880 730</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	400 000
Balanseras i ny räkning	-9 280 730
<b>Summa</b>	<b>-8 880 730</b>

### Förändring av eget kapital

	Insatser	uppl. avg	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 506 564	4 849 212	2 310 676	-7 316 579	-629 214
Förändring under året					
Avsättning till yttre fond			400 000	-1 029 214	629 214
Resultatdisposition					-534 937
Årets resultat					-534 937
<b>Belop vid årets slut</b>	<b>63 506 564</b>	<b>4 849 212</b>	<b>2 710 676</b>	<b>-8 345 793</b>	<b>-534 937</b>

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 545 975	5 544 532
Övriga rörelseintäkter		333 606	20 559
		5 879 581	5 565 091
Driftskostnader	3	-4 257 487	-3 574 513
Övriga externakostnader	4	-278 202	-379 029
Personalkostnader och arvode	5	-360 450	-447 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 135 798	-1 116 485
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-152 355</b>	<b>47 516</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	770	424
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-383 352	-677 154
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-534 937</b>	<b>-629 214</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-534 937</b>	<b>-629 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-534 937</b>	<b>-629 214</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	104 859 962	105 739 054
Pågående nyanläggningar	9	200 791	-
Inventarier	10	39 912	-
		<u>105 100 665</u>	<u>105 739 054</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>105 100 665</u>	<u>105 739 054</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 488	4 652
Aktuell skattefordran		-	6 026
Övriga fordringar		497 742	44 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 400	56 748
		<u>561 630</u>	<u>112 312</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>7 335 893</u>	<u>7 522 750</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 897 523</u>	<u>7 635 062</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>112 998 188</u>	<u>113 374 116</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		63 506 564	63 506 564
Upplåtelseavgifter		4 849 212	4 849 212
Fond för yttre underhåll		2 710 676	2 310 676
		<u>71 066 452</u>	<u>70 666 452</u>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 345 793	-7 316 579
Årets resultat		-534 937	-629 214
		<u>-8 880 730</u>	<u>-7 945 793</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>62 185 722</u>	<u>62 720 659</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>12</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		49 345 412	49 562 932
		<u>49 345 412</u>	<u>49 562 932</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		786 261	347 768
Skatteskulder		2 872	-
Övriga kortfristiga skulder		33 548	23 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>13</b>	644 373	719 226
		<u>1 467 054</u>	<u>1 090 525</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>112 998 188</u>	<u>113 374 116</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01-</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-534 937	-629 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 135 798	1 116 485
		600 861	487 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-449 318	-28 796
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		376 529	10 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>528 072</b>	<b>469 020</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av installationer och ombyggnader		-246 728	-212 018
Förvärv av anläggningstillgångar, stambyte		-200 791	-
Förvärv av anläggningstillgångar, inventarier		-49 890	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-497 409</b>	<b>-212 018</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-217 520	-158 201
Insatser och upplåtelseavgifter		-	2 450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-217 520</b>	<b>2 291 799</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-186 857</b>	<b>2 548 801</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>7 522 750</b>	<b>4 973 949</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 335 893</b>	<b>7 522 750</b>



## 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 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Detta betyder att föreningen har tillämpat komponentavskrivningar och övergett progressiva avskrivningar. Detta har gjort att avskrivningarna har ökat och påverkat resultatet negativt.

#### **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	150
Stammar	42
Fönster	62
Ventilation	42
Köksinredning	131
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 1 337 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.

### Fond för yttre underhåll

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	4 676 424	4 648 657
Hysesintäkter bostäder	456 516	457 739
Hysesintäkter garage och p-platser	386 873	383 497
Övriga intäkter	26 162	54 639
<b>Summa</b>	<b>5 545 975</b>	<b>5 544 532</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Drift</i>		
Fastighetskötsel	223 646	374 054
Reparationer	1 773 455	1 061 128
El	83 476	62 828
Uppvärmning	1 211 598	1 184 894
Vatten och avlopp	342 525	240 528
Avfallshantering	270 323	351 088
Fastighetsförsäkring	66 719	77 467
Kabel tv och Bredband	71 717	65 602
Teknisk förvaltning	69 291	25 785
Fastighetsskatt	144 737	131 139
<b>Summa</b>	<b>4 257 487</b>	<b>3 574 513</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och material	57 120	7 054
Administrationskostnader	5 210	7 372
Revisionsarvode	20 125	25 600
Ekonomisk förvaltning	153 681	152 393
Mäklararvode	-	61 250
Övriga externa kostnader	42 066	125 360
<b>Summa</b>	<b>278 202</b>	<b>379 029</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvode

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner	44 535	50 929
Styrelsearvode	242 000	307 370
sociala avgifter	73 453	88 879
Bilersättning	462	370
<b>Summa</b>	<b>360 450</b>	<b>447 548</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, skattekonto	-	26
Ränteintäkter, övriga	770	398
<b>Summa</b>	<b>770</b>	<b>424</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	382 880	677 015
Räntekostnader, övriga	472	139
<b>Summa</b>	<b>383 352</b>	<b>677 154</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Byggnader</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	81 137 508	80 925 490
-Nyanskaffningar	246 728	212 018
Vid årets slut	81 384 236	81 137 508
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 425 662	-4 309 177
-Årets avskrivning	-1 125 820	-1 116 485
Vid årets slut	-6 551 482	-5 425 662
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 832 754</b>	<b>75 711 846</b>
<b>Mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	30 027 208	30 027 208
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 027 208</b>	<b>30 027 208</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>104 859 962</b>	<b>105 739 054</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	58 916 000	58 916 000
Mark	22 518 000	22 518 000
<b>Summa</b>	<b>81 434 000</b>	<b>81 434 000</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	200 791	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>200 791</b>	<b>-</b>



### Not 10 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	49 890	-
	<u>49 890</u>	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-9 978	-
	<u>-9 978</u>	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 912</b>	-

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Com hem, TV	16 700	16 365
Bostadsrätterna, medlemskap	7 300	7 250
Försäkringspremier	33 400	33 133
	<u>57 400</u>	<u>56 748</u>

### Not 12 Långfristiga skulder

<i>Låneinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>
SBAB 21 19707 6	0,78	Rörligt	7 277 631
SBAB 21 19704 1	0,87	Rörligt	12 430 606
SBAB 21 19696 7	0,87	Rörligt	12 430 606
SBAB 21 19708 4	0,83	Rörligt	12 324 255
SBAB 22 99694 0	0,82	Rörligt	2 927 809
SBAB 23 12040 2	0,80	Rörligt	1 954 505
<b>Summa</b>			<b>49 345 412</b>
Fastighetsinteckningar			50 000 000

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	394 528	436 428
Fjärrvärme	155 900	170 142
Avfallshantering	11 300	-
EI	7 500	2 315
Ränta	55 057	59 296
Arvode revision	19 500	19 500
Övrigt	588	31 545
	<u>644 373</u>	<u>719 226</u>

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	50 000 000	54 854 542
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 000 000</b>	<b>54 854 542</b>



## Underskrifter

Upplands Väsby 2019-04-25

Ögren, Jan  
Ledamot



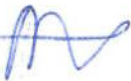
Ankargrip, Jens  
Ledamot



Reidar Bygren  
Ledamot



Brolin, Filip  
Ledamot



Nord, Therese  
Ledamot



Per Tallenber  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-04

Erik Davidsson  
BoRevision AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Travgatan, org.nr. 769617-7208

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Travgatan för år 2018.

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 2018 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 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 Travgatan för år 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 4 maj 2019



Erik Davidsson

BoRevision AB

Till styrelsen för

Stockholm 2019-05-04

**Bostadsrättsföreningen Travgatan**

**Org.nr: 769617-7208**

## **Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31**

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisions sed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- \* Kontroll av ingående balanser
- \* Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- \* Avstämning av tillgångar och skulder
- \* Granskning av större förändringar i balansräkningen
- \* Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- \* Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkningar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2016 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet. Under revisionen har jag gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen.

### **Nyttjandeperiod för stomme och inre ytskikt**

I den komponentindelning som gjorts som underlag för bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnader anges nyttjandeperioder på upp till 150 år. För bostadsfastigheter tillämpas vanligen nyttjandeperioder på upp till 100 år och i bostadsrättsföreningar accepteras normalt upp till 120 år. Längre nyttjandeperioder anses inte vara förenligt med god sed. Effekten på föreningens totala avskrivningar uppgår inte till belopp som påverkar bilden av föreningens ekonomi på kort sikt, men styrelsen uppmanas att se över komponentindelningen och nyttjandeperioder.

### **Svagt kassaflöde**

Oaktat avskrivningarnas storlek genererar föreningen ett kassaflöde från den löpande verksamheten som är långsiktigt otillräckligt för att svara mot förbrukningen av föreningens byggnader och tillgodose behovet av framtida underhåll. Utifrån föreningens resultat, med justering för avskrivningar och planerat underhåll, uppgår kassaflödet till ca 70 kr per kvadratmeter och år, vilket givet byggnadernas ålder behöver vara väsentligt högre

Med vänliga hälsningar



Erik Davidsson  
BoRevision