

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Spårö 1

Org.nr 769624-0246



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Forshagagatan 13, 123 31 FARSTA

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08- 522 18 242 (kundtjänst)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

UM

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt 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 fastighet, Spårö 1 i Stockholms kommun förvärvade 2012-12-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Forshagagatan 7-19. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Spårö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2012-12-31 155 849 kr.
Avtalet gäller till och med 2018-04-01.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 562 kvm, varav 3 507 kvm utgör lägenhetsyta och 55 kvm lokalyta. I föreningen finns 83 parkeringsplatser varav 29 garage och 34 öppna platser.

Lägenhetsfördelning
7 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
39 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 41 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 5 år. Planen uppdateras fortlöpande.

U

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt staket och insynsskydd	2013
Ombyggnation källare	2013
Nytt skalskydd och branddörrar	2013
Säkerhetsdörrar samtl lägenheter	2013
Byte av yttertak	2014

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-12-02.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 53 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 53. Under året har 6 överlåtelser skett och 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 8 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2015-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Bemven	Ordförande
Irina Möllerström	Kassör
Urban Fredriksson	Ledamot
Hans Nilsson	Ledamot
Maria Mikko	Ledamot
Lars Blomgren	Suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Ann-Kristin Schuster, Helena Eriksson och Eivor Andersson, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Avloppssystemet har renoverats.
- Fastighetselen utbytt i stora delar.
- Tvättstugorna är installerade med tillhörande utrusning.
- Trapphus är målade.
- Passeringssystem är installerade.
- Justeringen av tomtgränsen har skett, för utökad markyta.

Föreningens resultat för år 2015 är -1 232 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på - 1 580 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen haft lägre räntekostnader samt lägre underhållskostnader gentemot 2014.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 578 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet - 654 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Anledningen till underskottet beror på stora underhållsåtgärder som är genomförda på fastigheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

U

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde under 2015 med 5 640 Kkr och har i slutet av året en kassabehållning om 12,4 Mkr. Anledningen till det är att föreningen under året har upplåtit tre lägenheter som har inbringat 7,2 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 61 Kkr och lagt ner 1 070 Kkr i investeringar. Utöver detta tillkommer även kostnader för löpande underhållsåtgärder i fastigheten. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes med 2,8 % fr.o.m. 1 januari 2015.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Avloppssystem relining	160
Målning av trapphus	301
Utbyte av fastighetens elcentral	143
Renovering av cykel/barnvagnsrum	49
Nya anslag/namntavlor	27
Fortsättning av fasadarbete	377

Händelser efter räkenskapsåret

- Fortsatt arbete med installation av tvättstugor och inpasseringssystem. Blev klart mars 2016
- Målning av källargolv.
- Relining av avloppsrör.
- Byte av städ och trädgårdsfirma.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 150 Kkr för den närmaste 2-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Byte av fönster	2016-2017	3 000
Inspektion av dagvattenavlopp	2016	150

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kr	2 758 274	2 879 117	2 786 212	131 444
Resultat efter finansiella poster, Kr	-1 232 347	-1 580 746	-65 262	-19 036
Soliditet, %	62	59	52	46
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	580	568	564
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 838	9 634	12 218	14 530
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 853	12 721	12 660	12 617
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,14	3,52	3,22	3,12
Fastighetens belåningsgrad, % **	46	45	56	58

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

** Föreningen bedrev verksamhet endast del av år 2012.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 994 348
Årets resultat	-1 232 347
	<hr/>
	-3 226 695
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	164 652
I ny räkning överföres	-3 391 347
	<hr/>
	-3 226 695

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 758 274	2 810 258
Övriga rörelseintäkter		11 214	68 859
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>2 769 488</u>	<u>2 879 117</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 243 502	-2 536 558
Övriga externa kostnader	3	-349 682	-328 830
Personalkostnader	4	-44 669	-61 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-578 241	-566 152
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 216 094</u>	<u>-3 493 178</u>
Rörelseresultat		-446 606	-614 061
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		27 912	39 101
Räntekostnader		-813 653	-1 005 785
Summa finansiella poster		<u>-785 741</u>	<u>-966 684</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 232 347	-1 580 745
Årets resultat		-1 232 347	-1 580 745

M

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 414 827	56 909 507
Inventarier	6	837 695	21 489
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		247 540	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 500 062	56 930 996
Summa anläggningstillgångar		57 500 062	56 930 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		35 152	0
Övriga fordringar		107	73 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	118 034	167 977
Summa kortfristiga fordringar		153 293	241 652
Kassa och bank		12 400 554	6 760 054
Summa omsättningstillgångar		12 553 847	7 001 706
SUMMA TILLGÅNGAR		70 053 909	63 932 702

UM

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 341 333	39 136 333
Yttre fond		329 304	164 652
Summa bundet eget kapital		<u>46 670 637</u>	<u>39 300 985</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 994 348	-248 949
Årets resultat		-1 232 347	-1 580 746
Summa fritt eget kapital		<u>-3 226 695</u>	<u>-1 829 695</u>
Summa eget kapital		<u>43 443 942</u>	<u>37 471 290</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		25 727 320	25 819 993
Summa långfristiga skulder		<u>25 727 320</u>	<u>25 819 993</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	9	61 845	0
Leverantörsskulder		293 871	19 606
Aktuell skatteskuld		123 860	122 243
Övriga skulder		5 800	83 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	397 271	416 073
Summa kortfristiga skulder		<u>882 647</u>	<u>641 419</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 053 909	63 932 702

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	31 400 000	31 400 000
	<u>31 400 000</u>	<u>31 400 000</u>

Ansvarsförbindelser

M

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Från och med 2014 skrivs byggnaden skrivs av med rak avskrivning över tillgångens nyttjandeperiod. Avskrivningstiden för byggnaden är räknad på 100 år. Avskrivningstiden för installationer är 10 år och avskrivningstiden för inventarier är 20 år.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyrestinäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 663 870	1 471 167
	Hysesintäkter bostäder	747 032	992 413
	Hysesintäkter garage och p-plats interna	193 893	166 000
	Hysesintäkter garage och p-plats externa	109 770	149 000
	Hysesintäkt förråd	24 077	8 877
	Övriga intäkter	19 632	22 801
	Summa årsavgifter och hyrestinäkter	2 758 274	2 810 258

UM

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetskötsel	36 782	54 559
Städ och entrémattor	85 357	77 568
Snöröjning och sandning, yttre skötsel	191 258	169 130
Underhåll och reparationer	910 679	1 148 199
Fastighetsel	39 204	111 505
Fjärrvärme	481 467	492 182
Vatten och sophämtning	129 710	117 842
Kabel-TV och bredband	34 244	33 860
Tomträttsavgäld	155 848	155 848
Försäkringspremier	52 610	49 394
Fastighetskatt	62 567	61 293
Övriga driftkostnader	63 776	65 178
Summa driftkostnader	2 243 502	2 536 558

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Arvode ekonomisk förvaltning, grundavtal	76 620	74 676
Upprustningskostnad vid lägenhetsförsäljningar	152 323	141 329
Revisionsarvode	20 094	16 813
Kostn f styrelsemöten/årsstämma	8 189	4 945
Konsultarvoden, advokatkostnader	66 550	68 987
Bankkostnader	3 202	2 715
Kontorsmaterial	2 142	2 072
Serviceavg till brf-organisation	5 520	0
Övriga externa kostnader	15 042	17 293
Summa övriga externa kostnader	349 682	328 830

Not 4 Personal	2015	2014
Styrelsearvoden för året har uppgått till följande belopp:		
Styrelsearvoden	32 667	49 000
Sociala avgifter	12 002	12 638
Summa personalkostnader	44 669	61 638

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	57 517 818	56 610 552
Inköp	76 500	907 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 594 318	57 517 818
Ingående avskrivningar	-608 311	-42 470
Årets avskrivningar	-571 180	-565 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 179 491	-608 311
Utgående redovisat värde	56 414 827	56 909 507
Redovisat värde byggnader	55 479 946	56 024 014
Redovisat värde fastighetsförbättringar och markanläggningar	934 881	885 493
Summa redovisat värde	56 414 827	56 909 507
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	38 366 000 24 309 000	38 366 000 24 309 000
Not 6 Inventarier och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 800	0
Inköp	823 267	0
Försäljningar/utrangeringar	0	21 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845 067	21 800
Ingående avskrivningar	-311	0
Årets avskrivningar	-7 061	-311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 372	-311
Utgående redovisat värde	837 695	21 489

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

LM

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	54 276	51 695
Förutbetald tomträttsavgäld	38 962	38 962
Kabel-TV och bredband	8 463	8 461
Upplupen intäkt el Familjebostäder	0	68 859
Övriga förutbetalda kostnader	16 333	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 034	167 977

Not 8 Eget kapital

	Inbetalt Insatskapital	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 092 088	5 044 245	164 652	-248 950	-1 580 746
Ökning av insatskapital	2 945 264	4 259 736	0	0	0
Res.disp enligt stämma	0	0	164 652	-1 745 398	1 580 746
Årets förlust					-1 232 347
Belopp vid årets utgång	37 037 352	9 303 981	329 304	-1 994 348	-1 232 347

Not 9 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	302 737	0
SBAB	25 424 583	25 819 993
Summa långfristiga skulder	25 727 320	25 819 993

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SBAB	2016-12-19	1,12	61 845	2 239 165
SBAB	2016-01-13	2,89		7 850 000
SBAB	2020-01-13	3,41		7 850 000
SBAB	2022-12-07	3,71		7 850 000
Summa			61 845	25 789 165
Avgår kortfristig del				61 845
Summa långfristiga skulder				25 727 320

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	67 244	107 247
Förskottsbetalda avgifter och hyror	216 046	169 597
Upplupen kostnad el	3 888	16 365
Upplupen kostnad fjärrvärme	66 440	77 208
Upplupen kostnad Vatten	0	15 808
Övriga upplupna kostnader	43 653	29 848
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	397 271	416 073

Stockholm 2016-05-25

Lars Bernen



Hans Nilsson



Urban Fredriksson



Maria Mikko

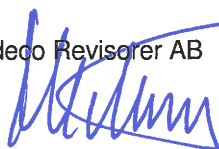


Irina Möllerström



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2016.

Adeco Revisorer AB



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spårö 1
Org.nr. 769624-0246

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårö 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spårö 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25/5 2016


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far

Till styrelsen för

Brf Spårö 1

Stockholm den 17 maj 2016

Med anledning av min revision av föreningens räkenskaper 2015.

Jag vill på detta kortfattade sätt avge en rapport över den granskning vi har gjort.

Allmänt

Revisionen har detta år utförts av Henrik Lundström och undertecknad.

Revisionen avser räkenskapsenlig granskning av avgiven årsredovisning och underlagen därtill. Det innebär att vi har verifierat stora och väsentliga delar av balansräkningen (tillgångar och skulder) och gjort stickprov mot underlag till resultaträkning (intäkter och kostnader). Urvalsförfarandet är i enlighet med gällande revisionsstandard. Stor vikt läggs vid att bekräfta existens av tillgångar och skulder samt värderingen av dessa.

Revisionen innefattar också att granska förvaltningen. Detta görs genom att vi går igenom samtliga tillgängliga styrelseprotokoll och de beslut som har fattats. Uppföljning av dessa beslut görs också och i förekommande fall kan påföljande år delgranskas vid projekt som inte är slutförda under året. Uppföljning av de beslut som har fattats på er årsstämma har också skett.

Alla mindre förändringar i årsredovisningen från första utkast till den färdiga versionen har skett direkt med er ekonomiska förvaltare, Deloitte. Här vill jag poängtera att den ekonomiska förvaltningen och redovisningen skötts mycket väl.

Resultat och ställning

Enligt gällande rätt så är det styrelsens skyldighet att driva föreningen på ett sådant sätt att utgifter och inkomster balanserar över åren. Resultatet för 2015 en förlust om 1,2 mkr. Föreningen redovisar även ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten om cirka 650 tkr. Enligt tillgängligt budgetförslag kommer kassaflödet förbättras betydligt under 2016 men vara fortsatt negativt. Det negativa kassaflödet beror till del på de underhåll och reparationer ni har gjort om ca 900 tkr. Beaktande av detta så har föreningen ändock en god ekonomi.

Av vad som framgår av föreningens budget planerar styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade under 2016. Jag rekommenderar generellt att avgifterna höjs något varje år, cirka 2 - 3 %. Detta för att förbättra resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten utan att behöva höja avgifterna drastiskt något år. Beaktat föreningens kassaflöde och resultat under 2015 anser jag att styrelsen bör överväga en höjning av avgifterna under 2016. Ni bör hålla er underhållsplan aktuell - denna styr också avgiftsuttaget idag och imorgon.

Ser man till era nyckeltal som framgår av årsredovisningen och förvaltningsberättelsen så har jag fastnat för soliditeten: 62 %. Den talar om hur mycket av förenings samtliga tillgångar som ni har



finansierat genom egna insättningar (Insatser) och årsresultat. Jämfört med många relativt nystartade föreningar har ni en bra soliditet. Beaktas de kvarvarande hyresrätterna förbättras bilden än mer. När upplåtelser sker från hyresrätt till bostadsrätt kommer soliditeten succesivt förbättras förutsatt att amortering sker.

Som framgår av balansräkningen så redovisar föreningen ett negativt fritt eget kapital. Detta är helt beroende av de förluster ni gjort. Detta är inte ett väsentligt problem i dagsläget men styrelsen bör långsiktigt ha ett positivt fritt eget kapital som mål. Det stora flertalet av föreningar som är relativt nybildade redovisar ett negativt eget kapital.

Förvaltning och styrelsearbete

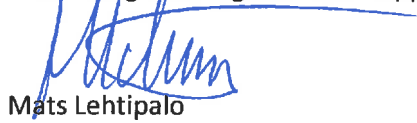
Överlag för ni bra styrelseprotokoll där beslut och underlag för beslut framgår tydligt. Jag noterade att protokollen inte har numrerats vilket bör ske så att kommande styrelser kan vara säkra på att alla protokoll finns tillgängliga. Det är viktigt att ni fortsätter dokumentera styrelsens möten och arbete, detta då det är viktigt att kommande styrelser ska kunna följa det arbete som har utförts, vilka beslut som har fattats och på vilka grunder.

Jag vill passa på att rekommendera att ni registrerar en e-postadress hos Bolagsverket. Det har under senare år förekommit kapningar av föreningar och stora summor har försvunnit från dessa föreningars bankkonton. Vid en sådan registrering blir ni omedelbart underrättade om bland annat styrelseförändringar.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har jag inga invändningar mot det bokslut och den årsredovisning som ni i samarbete med Deloitte har tagit fram. Vidare har styrelsen förvaltning av föreningen granskats och min bild är att styrelsen utför ett mycket gott arbete.

Med vänlig hälsning och med hopp om en lugn och skön vår/sommar



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor/Medlem i FAR