



Årsredovisning 2016

Brf Spårö 1

Org. 769624-0246



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Forshagagatan 13 123 31 FARSTA

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB org nr 559068-1309

Tel: 08-522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se





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 förvärvades 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 4 102 kvm, varav 3 507 kvm utgör lägenhetsyta och 595 kvm lokalyta. Detta är en ökning från tidigare år då garage ej tidigare varit medräknat.

I föreningen finns 63 parkeringsplatser varav 28 i garage och 35 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

M

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 5 år. Planen uppdateras kontinuerligt, sista uppdateringen gjordes 2016.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av yttertak	2014
Avloppssystem relining	2015
Målning av trapphus	2015
Utbyte av fastighetens elcentral	2015
Renovering av cykel/barnvagnsrum	2015
Fortsättning av fasadarbete	2015

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-12-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 55. Under året har 5 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Konstantin Khachaturov	ledamot/Ordf
Irina Möllerström	ledamot/kassör
Urban Fredriksson	ledarmot
Hans Nilsson	ledarmot
Maria Mikko	ledarmot
Lars Blomgren	suppleant

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

Valberedningen består av Helena Eriksson, Eivor Andersson och Ann-Kristin Schyster.

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

Händelser under räkenskapsåret

- Tvättstugorna är installerade och sätts i bruk i mars 2016
- Inpasseringssystem igång i början av 2016
- Reparation av dagvattensystem under huset gjordes
- Fuktskador utanför port 11 upptäcktes och åtgärdades, vatteninträning i grovtvättstugan likviderades
- Takluckor för uppstigning till tak/vinden reparerades
- Reglering av mark mellan Spårö 1 och Familjebostäder är påskriven och klar
- Extra amorteringen av lån gjordes på SEK 6 034 525 (av totalt 6 117 640kr)
- Nya trädgårdsfirma VGP Trädgård utför yttre skötsel från och med oktober 2016
- Årsavgifterna höjdes från och med 01 januari 2016 med 2,5 %. Avgifterna för samtliga P-platser, parkeringar och förråd förhöjts med 100 SEK/månad både internt och externt



Föreningens resultat för år 2016 är -1 679 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -1 232 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under året har haft högre reparation- och underhållskostnader jämfört med föregående år.

Föreningens räntekostnader har under år 2016 minskat och det har ett samband med att föreningen har gjort en extraamortering på ca 6 Mkr.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 656 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 023 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -1 023 Kkr. Anledningen till underskottet beror på att föreningen gjort betydande underhållsåtgärder. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med -6 918 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året amorterat 6 118 Kkr samt investerat 283 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Föreningen beslutade att höja avgiften från januari 2017 med 2%.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fuktskada, vatteninträning i grovträttstuga.	1 402
Reparation dagvattensystem	46
Reparation av takluckor	14

Föreningen har beslutat för att börja erbjuda e-faktura från och med 1 april 2017. Under 2017 har föreningen upplåtit en tidigare hyreslägenhet. SBA, Systematisk brandskyddsarbete utfördes under 2017.



Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 565 Kkr för den kommande 2-årsperioden, se tabell. 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.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Fönsterbyte	2017-18	3 000
Installation av WC i källare	2017	40
Reservpump samt signalanordning	2017	25
Upprustning trädgård	2018-19	500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 037 352	9 303 981	329 304	-1 994 348	-1 232 347	43 443 942
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			164 652	-164 652		
Balanseras i ny räkning				-1 232 347	1 232 347	
Årets resultat					-1 678 680	-1 678 680
Belopp vid årets utgång	37 037 352	9 303 981	493 956	-3 391 347	-1 678 680	41 765 262

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2 769 488	2 758 274	2 879 117	2 786 212	131 444
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 678 680	-1 232 347	-1 580 746	-65 262	-19 036
Soliditet, %	67	62	59	52	46
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	617	596	580	568	564
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 741	8 838	9 634	12 218	14 530
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 693	12 853	12 721	12 660	12 617
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,78	3,14	3,52	3,22	3,12
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,2	46,0	45,0	56,0	58,0

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

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

M

[Handwritten signature]

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 391 347
Årets resultat	-1 678 680
	<hr/>
	-5 070 027
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	167 586
Ur yttre fond ianspråk tas	-493 956
I ny räkning överföres	-4 743 657
	<hr/>
	-5 070 027

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

[Handwritten signature]

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Arsavgifter och hyresintäkter	2	2 837 186	2 758 274
Övriga rörelseintäkter		0	11 214
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 837 186	2 769 488
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 990 235	-2 243 502
Övriga externa kostnader	4	-189 148	-349 682
Personalkostnader	5	-78 449	-44 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-656 288	-578 241
Summa rörelsens kostnader		-3 914 120	-3 216 094
Rörelseresultat		-1 076 934	-446 606
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		30 345	27 912
Räntekostnader		-632 091	-813 653
Summa finansiella poster		-601 746	-785 741
Resultat efter finansiella poster		-1 678 680	-1 232 347
Årets resultat		-1 678 680	-1 232 347

u

[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 841 344	56 414 827
Inventarier	7	1 037 805	837 695
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	247 540
Summa materiella anläggningstillgångar		56 879 149	57 500 062
Summa anläggningstillgångar		56 879 149	57 500 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		11 858	35 152
Övriga fordringar		108	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	127 412	118 034
Summa kortfristiga fordringar		139 378	153 293
Kassa och bank		5 482 657	12 400 554
Summa omsättningstillgångar		5 622 035	12 553 847
SUMMA TILLGÅNGAR		62 501 184	70 053 909

M

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	46 341 333	46 341 333
Yttre fond	493 956	329 304
Summa bundet eget kapital	46 835 289	46 670 637
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 391 347	-1 994 348
Årets resultat	-1 678 680	-1 232 347
Summa fritt eget kapital	-5 070 027	-3 226 695
Summa eget kapital	41 765 262	43 443 942
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	19 640 701	25 727 320
Summa långfristiga skulder	19 640 701	25 727 320
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	30 824	61 845
Leverantörsskulder	539 623	293 871
Aktuell skatteskuld	147 319	123 860
Övriga skulder	9 175	5 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 280	397 271
Summa kortfristiga skulder	1 095 221	882 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 501 184	70 053 909

W



KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 076 934	-446 606
Avskrivningar	656 288	578 241
Erhållen ränta mm	30 345	27 912
Erlagd ränta	-632 091	-813 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 022 392	-654 106
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	23 294	-35 152
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 379	123 511
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	245 752	274 265
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 157	-94 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-764 882	-386 364
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-76 500
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-282 915	-435 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-388 267
Pågående ombyggnad	0	-247 540
Omklassificering av installation	247 540	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 375	-1 147 307
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	0	7 205 000
Amortering långfristiga lån	-6 117 640	-30 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 117 640	7 174 172
Förändring av likvida medel	-6 917 897	5 640 501
Likvida medel vid årets början	12 400 554	6 760 053
Likvida medel vid årets slut	5 482 657	12 400 554

M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Byggnader: 100 år
Inventarier: 20 år
Installationer: 10-15 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. Lanspraktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

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 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyrestinäkter	2016	2015
	Arsavgifter bostäder	1 824 058	1 663 870
	Hysesintäkter bostäder	652 704	747 032
	Hysesintäkter garage och p-plats interna	212 400	193 893
	Hysesintäkter garage och p-plats externa	86 400	109 770
	Hysesintäkt förråd	25 585	24 077
	Övriga intäkter	36 039	19 632
	Summa årsavgifter och hyrestinäkter	2 837 186	2 758 274





NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	37 500	36 782
	Städ och entrémattor	87 210	85 357
	Snöröjning och sandning, yttre skötsel	151 532	191 258
	Underhåll och reparationer	1 667 022	910 678
	Fastighetsel	58 918	39 204
	Fjärrvärme	492 831	481 467
	Vatten och sophämtning	129 668	129 710
	Kabel-TV och bredband	41 091	34 244
	Tomträttsavgäld	155 848	155 848
	Försäkringspremier	54 495	52 610
	Fastighetsskatt	84 752	62 567
	Övriga driftkostnader	29 368	63 777
	Summa driftkostnader	2 990 235	2 243 502
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Arvode ekonomisk förvaltning, grundavtal	79 376	76 620
	Upprustningskostnad vid lägenhetsförsäljningar	0	152 323
	Revisionsarvode	22 169	20 094
	Kostn f styrelsemöten/årsstämma	4 988	8 189
	Konsultarvoden, advokatkostnader	42 726	66 550
	Bankkostnader	3 260	3 202
	Kontorsmaterial	1 953	2 142
	Serviceavg till brf-organisation	5 520	5 520
	Övriga externa kostnader	29 156	15 042
	Summa övriga externa kostnader	189 148	349 682
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode*	65 333	32 667
	Sociala avgifter	13 116	12 002
	Summa personalkostnader	78 449	44 669

* Differensen mellan 2015- 2016 beror på att en del av styrelsearvodet avseende 2015 bokfördes under 2016.

M

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 594 318	57 517 818
	Inköp	0	76 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 594 318	57 594 318
	Ingående avskrivningar	-1 179 491	-608 311
	Arets avskrivningar	-573 483	-571 180
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 752 974	-1 179 491
	Utgående redovisat värde	55 841 344	56 414 827
	Redovisat värde byggnader	54 935 878	55 479 946
	Redovisat värde fastighetsförbättringar och markanläggningar	905 466	934 881
	Summa redovisat värde	55 841 344	56 414 827
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	55 862 000	38 366 000
	varav byggnader:	39 352 000	24 309 000
Not 7	Inventarier och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	845 067	21 800
	Inköp	282 915	823 267
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 982	845 067
	Ingående avskrivningar	-7 372	-311
	Arets avskrivningar	-82 805	-7 061
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 177	-7 372
	Utgående redovisat värde	1 037 805	837 695

M

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	59 435	54 276
	Förutbetald tomträttsavgäld	38 962	38 962
	Kabel-TV och bredband	8 536	8 463
	Övriga förutbetalda kostnader	20 479	16 333
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 412	118 034

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	150 887	302 737
	Amortering efter 5 år	19 489 814	25 424 583
	Summa långfristiga skulder	19 640 701	25 727 320

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2018-01-15	0,91	30 824	3 971 525
SBAB	2020-01-13	3,41	0	7 850 000
SBAB	2022-12-07	3,71	0	7 850 000
Summa			30 824	19 671 525
Avgår kortfristig del				30 824
Summa långfristiga skulder				19 640 701

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader	50 482	67 244
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	216 680	216 046
	Upplupen kostnad el	5 935	3 888
	Upplupen kostnad fjärrvärme	70 835	66 440
	Övriga upplupna kostnader	24 348	43 653
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 280	397 271

U

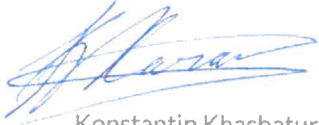


NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	31 400 000	31 400 000
Summa ställda säkerheter	31 400 000	31 400 000

Stockholm 1/5 17



Konstantin Khachaturov



Hans Nilsson



Urban Fredriksson



Maria Mikko



Irina Möllerström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2017.

Adeco Revisorer AB



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spårö 1 för år 2016.

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 2016 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.

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 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

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.

M



- 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spårö 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

5/5 17

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far