



# Årsredovisning 2017

Brf Spårö 1

Org. 769624-0246

*M*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## 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](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)

[www.agentiaforvaltning.se](http://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 2017-12-31 155 849 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 42 upplåtna med bostadsrätt och 7 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
Fuktskada, vatteninträngning i grovträttstuga.	2016
Reparation dagvattensystem	2016
Reparation av takluckor	2016

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel 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

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 55 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 57. Under året har 4 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Sebastian Lönn utträdde ur styrelsen den 25 oktober 2017.

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

**Valberedningen** består av Helena Eriksson, Eivor Andersson och Frida Forsberg.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 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

Föreningens resultat för år 2017 är - 279 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 679 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2016 utförde stora underhållsåtgärder som påverkade resultatet negativt.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 658 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 379 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 379 Kkr.

M

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 har föreningen ett positivt kassaflöde med 2 669 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 2 680 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 31 Kkr och lagt ner 50 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes den 1 januari med 2%.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Relining tvättstuga och garage ut till stam i gatan.	158
Upprättande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	7

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 3 560 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Fönsterbyte	2018	3 000
Upprustning av trädgård	2019	500
Installation av reservpump samt signalordning	2018	10
Installation av nya entrédörrar vid parkering	2018	50

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>37 037 352</b>	<b>9 303 981</b>	<b>493 956</b>	<b>-3 391 347</b>	<b>-1 678 680</b>	<b>41 765 262</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			167 586	-167 586		
lanspråktagande yttre fond			-493 956	493 956		
Balanseras i ny räkning				-1 678 680	1 678 680	
Upplåtelser	993 082	1 686 918				2 680 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-278 659	-278 659
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 030 434</b>	<b>10 990 899</b>	<b>167 586</b>	<b>-4 743 657</b>	<b>-278 659</b>	<b>44 166 603</b>

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 895	2 769	2 758	2 879	2 786
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-279	-1 679	-1 232	-1 581	-65
Soliditet, %	68,4	66,8	62,0	59,0	52,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	621	617	596	580	568
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 551	6 741	8 838	9 634	12 218
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 685	12 693	12 853	12 721	12 660
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,28	2,78	3,14	3,52	3,22
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,5	35,2	46,0	45,0	56,0

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 743 657
Årets resultat	-278 659
	<hr/>
	-5 022 316
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	167 586
I ny räkning överföres	-5 189 902
	<hr/>
	-5 022 316

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 894 513	2 837 186
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 894 513</b>	<b>2 837 186</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 615 558	-2 990 235
Övriga externa kostnader	4	-249 229	-189 148
Personalkostnader	5	-77 621	-78 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-657 958	-656 288
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 600 366</b>	<b>-3 914 120</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>294 147</b>	<b>-1 076 934</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		24 688	30 345
Räntekostnader		-597 493	-632 091
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-572 805</b>	<b>-601 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-278 658</b>	<b>-1 678 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-278 658</b>	<b>-1 678 680</b>

M

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	55 315 965	55 841 344
Inventarier och installationer	7	955 000	1 037 805
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 270 965</b>	<b>56 879 149</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 270 965</b>	<b>56 879 149</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		31 451	11 858
Övriga fordringar		95	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138 546	127 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>170 092</b>	<b>139 378</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>8 151 292</b>	<b>5 482 657</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 321 384</b>	<b>5 622 035</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 592 349</b>	<b>62 501 184</b>

U

## BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	49 021 333	46 341 333
Yttre fond	167 586	493 956
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 188 919</b>	<b>46 835 289</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-4 743 657	-3 391 347
Årets resultat	-278 659	-1 678 680
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 022 316</b>	<b>-5 070 027</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>44 166 603</b>	<b>41 765 262</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>	
Skulder till kreditinstitut	19 607 324	19 640 701
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 607 324</b>	<b>19 640 701</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	33 373	30 824
Leverantörsskulder	246 243	539 623
Aktuell skatteskuld	171 807	147 319
Övriga skulder	4 751	9 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 248	368 280
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>818 422</b>	<b>1 095 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>64 592 349</b>	<b>62 501 184</b>

M



## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	294 147	-1 076 934
Avskrivningar	657 958	656 288
Erhållen ränta mm	24 688	30 345
Erlagd ränta	-597 493	-632 091
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>379 300</b>	<b>-1 022 392</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-19 593	23 294
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-11 121	-9 379
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-293 380	245 752
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	14 032	-2 157
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>69 238</b>	<b>-764 882</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-49 774	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-282 915
Omklassificering av installation	0	247 540
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-49 774</b>	<b>-35 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	993 082	0
Upplåtelseavgift	1 686 918	0
Amortering långfristiga lån	-30 828	-6 117 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 649 172</b>	<b>-6 117 640</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 668 636</b>	<b>-6 917 897</b>
Likvida medel vid årets början	5 482 657	12 400 554
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 151 292</b>	<b>5 482 657</b>

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
Fastighetsförbättringar:	20-50 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Skatter inkl. uppskjuten skatt**

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 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyrestinäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 895 734	1 824 058
	Hysesintäkter bostäder	568 268	652 704
	Hysesintäkter garage och p-plats interna	288 000	212 400
	Hysesintäkter garage och p-plats externa	104 400	86 400
	Hysesintäkt förråd	16 183	25 585
	Övriga intäkter	21 928	36 039
	<b>Summa årsavgifter och hyrestinäkter</b>	<b>2 894 513</b>	<b>2 837 186</b>

*M*

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Fastighetskötsel	37 500	37 500
	Städ och entrémattor	96 888	87 210
	Snöröjning och sandning, yttre skötsel	169 379	151 532
	Underhåll och reparationer	293 364	1 667 022
	Fastighetsel	63 098	58 918
	Fjärrvärme	473 593	492 831
	Vatten och sophämtning	123 522	129 668
	Kabel-TV och bredband	44 672	41 091
	Tomträttsavgäld	155 848	155 848
	Försäkringspremier	60 094	54 495
	Fastighetsskatt	87 055	84 752
	Övriga driftkostnader	10 545	29 368
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 615 558</b>	<b>2 990 235</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Ekonomisk förvaltning	88 791	79 376
	Konsultarvoden	70 848	42 726
	Revisionsarvode	21 250	22 169
	Övr försäljningskostnader	46 200	0
	Kostn f årsstämma	4 613	4 988
	Överlåtelse/pantsättn. kostnad	7 823	10 641
	Bankkostnader	3 208	3 260
	Övriga externa kostnader	6 496	25 988
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>249 229</b>	<b>189 148</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Styrelsearvoden	61 251	65 333
	Sociala avgifter	16 370	13 116
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>77 621</b>	<b>78 449</b>

M

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	57 594 318	57 594 318
	Inköp	49 774	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 644 092	57 594 318
	Ingående avskrivningar	-1 752 974	-1 179 491
	Årets avskrivningar	-575 153	-573 483
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 328 127	-1 752 974
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 315 965</b>	<b>55 841 344</b>
	Redovisat värde byggnader	54 391 810	54 935 878
	Redovisat värde fastighetsförbättringar och markanläggningar	924 155	905 466
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>55 315 965</b>	<b>55 841 344</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	55 862 000	55 862 000
	varav byggnader:	39 352 000	39 352 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 127 982	845 067
	Inköp	0	247 540
	Försäljningar/utrangeringar	0	35 375
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 127 982</b>	<b>1 127 982</b>
	Ingående avskrivningar	-90 177	-7 372
	Årets avskrivningar	-82 805	-82 805
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 982	-90 177
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>955 000</b>	<b>1 037 805</b>

U

## NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	63 194	59 435
	Förutbetald tomträttsavgäld	38 962	38 962
	Ekonomisk förvatning	20 826	20 479
	Övr förutbet kostn o uppl int	15 564	8 536
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>138 546</b>	<b>127 412</b>

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	163 363	150 887
	Amortering efter 5 år	19 443 961	19 489 814
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 607 324</b>	<b>19 640 701</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2018-01-15	0,89	33 373	3 940 697
SBAB	2020-01-13	3,41		7 850 000
SBAB	2022-12-07	3,71		7 850 000
<b>Summa</b>			<b>33 373</b>	<b>19 640 697</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>33 373</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>19 607 324</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	217 200	216 680
	Upplupen räntekostnad	49 500	50 482
	Upplupen fjärrvärme	69 458	70 835
	Övriga upplupna kostnader	26 090	30 283
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>362 248</b>	<b>368 280</b>

U

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	31 400 000	31 400 000
Summa ställda säkerheter	31 400 000	31 400 000

Stockholm 2018-05-03

Konstantin Khachaturov



Hans Nilsson



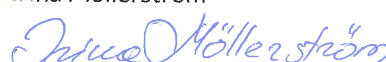
Urban Fredriksson



Maria Mikko



Irina Möllerström



Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2018.

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 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 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.



- 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.

M



## **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 2017 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 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.





ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

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 16/5 2018

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far