

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 ändå 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