



Årsredovisning 2019

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.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 2019-12-31 168 200 kr.

Avtalet gäller till och med 2020-03-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 102 kvm, varav 3 507 kvm utgör lägenhetsyta och 595 kvm lokalyta.

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 43 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Avloppssystem relining	2015
Målning av trapphus	2015
Utbyte av fastighetens elcentral	2015
Renovering av cykel/barnvagnsrum	2015
Fortsättning av fasadarbete	2015
Upprättelse av Energideklaration	2015
Reparation dagvattensystem	2016
Reparation av takluckor	2016
Relining tvättstuga och garage ut till stam i gatan	2017
Upprättande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2017
Brandskyddsarbete/Rondering	2018
Toalett i källaren	2018
Nytt porttelefonsystem	2018

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig 5 år. Planen uppdateras kontinuerligt, sista uppdateringen gjordes 2019-10-05.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-19. 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 58st. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 59. Under året har 5 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Karlsson	ledamot/Ordf
Irina Möllerström	ledamot/kassör
Urban Fredriksson	ledamot
Hans Nilsson	ledamot
Frida Forsgren	ledamot
Georgia Drakou	ledamot
Therese Larsson	ledamot

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

Valberedningen består av Helena Eriksson och Benjamin Amling, varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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 2019 är -2 871 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var - 116 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst ökade underhållskostnader där fönsterbyte om 2 500 Kkr ingår.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ändrats marginellt jämfört med tidigare år.

M

I resultatet ingår avskrivningar med 659 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -2 212 Kkr. 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 negativt kassaflöde med -2 993 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har totalt amorterat 1 036 Kkr samt investerat 2 754 Kkr.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

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
Fönsterbyte	2 548

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 800 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.
Asfaltering - Återställning vid FHG 19	2020	500
Asfaltering - Återställning mark framför garage	2020	300
Ny dörr från parkering	2020	50
Avluftning avloppssystem	2020	245
Upprustning av trädgården	2021	500
Ventilation / OVK	2021	150
Radonmätning	2021	30
Reservpump samt signalanordning	2021	25

OK

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 978 025	12 431 008	335 172	-5 189 902	-115 679	46 438 624
Resultatdisp enl. stämma:						
Avsättning till yttre fond			167 586	-167 586		
Balanseras i ny räkning				-115 679	115 679	
Årets resultat					-2 870 972	-2 870 972
Belopp vid årets utgång	38 978 025	12 431 008	502 758	-5 473 167	-2 870 972	43 567 652

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 959	2 903	2 895	2 837	2 758
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 871	-116	-279	-1 679	-1 232
Soliditet, %	69,2	69,6	68,4	66,8	62,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	650	621	617	596
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 035	6 372	6 551	6 741	8 838
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 668	12 668	12 685	12 693	12 853
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,16	3,06	3,03	2,78	3,14
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,3	35,8	35,5	35,2	46,0

* 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	-5 473 167
Årets resultat	-2 870 972
	<hr/>
	-8 344 139
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	169 896
I ny räkning överföres	-8 514 035
	<hr/>
	-8 344 139

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

ed

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>2 958 816</u>	<u>2 902 928</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 958 816	2 902 928
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 183 037	-1 491 574
Övriga externa kostnader	4	-312 318	-216 060
Personalkostnader	5	-97 373	-78 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-658 777</u>	<u>-658 777</u>
Summa rörelsens kostnader		-5 251 505	-2 444 497
Rörelseresultat		-2 292 689	458 431
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		27 999	28 622
Räntekostnader		<u>-606 282</u>	<u>-602 732</u>
Summa finansiella poster		-578 283	-574 110
Resultat efter finansiella poster		-2 870 972	-115 679
Årets resultat		-2 870 972	-115 679

M

ck

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 164 021	54 739 993
Inventarier och installationer	7	789 390	872 195
Summa materiella anläggningstillgångar		54 953 411	55 612 188
Summa anläggningstillgångar		54 953 411	55 612 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	54 088
Övriga fordringar		193	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 268	101 868
Summa kortfristiga fordringar		78 461	156 273
Kassa och bank		7 932 086	10 925 554
Summa omsättningstillgångar		8 010 547	11 081 827
SUMMA TILLGÅNGAR		62 963 958	66 694 015



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	51 409 033	51 409 033
Yttre fond	502 758	335 172
Summa bundet eget kapital	51 911 791	51 744 205
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 473 167	-5 189 902
Årets resultat	-2 870 972	-115 679
Summa fritt eget kapital	-8 344 139	-5 305 581
Summa eget kapital	43 567 652	46 438 624
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	18 532 075	19 571 192
Summa långfristiga skulder	18 532 075	19 571 192
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	39 114	36 130
Leverantörsskulder	115 605	57 790
Aktuell skatteskuld	175 926	175 188
Övriga skulder	4 625	5 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 961	410 066
Summa kortfristiga skulder	864 231	684 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 963 958	66 694 015

M

OK

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 292 689	458 431
Avskrivningar	658 777	658 777
Erhållen ränta mm	27 999	28 622
Erlagd ränta	-606 282	-602 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 212 195	543 098
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	54 088	-22 637
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	23 724	36 456
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	57 815	-188 453
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	119 233	51 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 957 335	419 937
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	947 591
Upplåtelseavgift	0	1 440 109
Amortering långfristiga lån	-1 036 133	-33 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 036 133	2 354 325
Förändring av likvida medel	-2 993 468	2 774 262
Likvida medel vid årets början	10 925 554	8 151 292
Likvida medel vid årets slut	7 932 086	10 925 554

M

CE

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

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 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyrestinäkter	2019	2018
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	2 051 958	1 972 837
	Hysesintäkter bostäder	490 607	514 825
	Hysesintäkter garage och p-plats interna	282 300	284 500
	Hysesintäkter garage och p-plats externa	91 800	88 500
	Hysesintäkt förråd	16 183	16 183
	Övriga intäkter	25 968	26 083
	Summa årsavgifter och hyrestinäkter	2 958 816	2 902 928

M

OE

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	36 001	37 971
	Städ och entrémattor	92 309	90 729
	Snöröjning och sandning, yttre skötsel	25 236	40 800
	Underhåll och reparationer	2 753 910	184 625
	Yttre skötsel	192 633	98 519
	Fastighetsel	85 717	66 357
	Fjärrvärme	476 505	471 493
	Vatten och sophämtning	156 125	135 553
	Kabel-TV och bredband	45 845	44 457
	Tomträttsavgäld	165 100	155 812
	Försäkringspremier	53 559	63 194
	Fastighetsskatt	87 792	88 133
	Övriga driftkostnader	12 305	13 931
	Summa driftkostnader	4 183 037	1 491 574

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	85 642	83 867
	Konsultarvoden	171 646	14 520
	Revisionsarvode	22 500	22 500
	Övr försäljningskostnader	0	46 500
	Överlåtelse/pantsättn. kostnad	8 587	1 806
	Bankkostnader	6 040	5 480
	Förlust kundfordringar	0	15 914
	Övriga externa kostnader	17 903	25 473
	Summa övriga externa kostnader	312 318	216 060

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	70 000	61 251
	Lön	6 500	0
	Sociala avgifter	20 873	16 835
	Summa personalkostnader	97 373	78 086

M

OK

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 644 092	57 644 092
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 644 092	57 644 092
	Ingående avskrivningar	-2 904 099	-2 328 127
	Årets avskrivningar	-575 972	-575 972
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 480 071	-2 904 099
	Utgående redovisat värde	54 164 021	54 739 993
	Redovisat värde byggnader	53 303 674	53 847 742
	Redovisat värde fastighetsförbättringar och markanläggningar	860 347	892 251
	Summa redovisat värde	54 164 021	54 739 993
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	56 632 000 32 496 000	55 862 000 39 352 000
Not 7	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 127 982	1 127 982
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 982	1 127 982
	Ingående avskrivningar	-255 787	-172 982
	Årets avskrivningar	-82 805	-82 805
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-338 592	-255 787
	Utgående redovisat värde	789 390	872 195

M

dk

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	0	66 347
	Förutbetald tomträttsavgäld	42 050	0
	Ekonomisk förvatning	21 753	21 223
	Övr förutbet kostn o uppl int	14 465	14 298
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 268	101 868

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	191 470	176 861
	Amortering efter 5 år	18 340 605	19 394 331
	Summa långfristiga skulder	18 532 075	19 571 192

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB 23 449 471	2020-04-15	1,17	39 114	2 871 189
SBAB 23 449 501	2020-01-13	3,41		7 850 000
SBAB 23 449 544	2022-12-07	3,71		7 850 000
Summa			39 114	18 571 189
Avgår kortfristig del				39 114
Summa långfristiga skulder				18 532 075

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	51 023	49 540
	Förutbetalda hyror och avgifter	232 154	213 704
	Upplupna kostnader fastighetsel	6 884	0
	Upplupna fjärrvärmekostnader	60 224	65 575
	Övriga upplupna kostnader	178 676	81 247
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 961	410 066

M

de

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 400 000	31 400 000
Summa ställda säkerheter	31 400 000	31 400 000

Not 12 Bokslutsrapport

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-05-20



Christer Karlsson



Hans Nilsson



Urban Fredriksson



Frida Forsgren

Irina Möllerström



Therese Larsson



Georgia Drakou

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2020.

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 2019.

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 2019 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 2019 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

M



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

29/5 2020.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far