



# Årsredovisning 2018

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](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://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 2018-12-31 155 800 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. 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 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
Fuktskada, vatteninträngning i grovträttstuga.	2016
Reparation dagvattensystem	2016
Reparation av takluckor	2016
Relining tvättstuga och garage ut till stam i gatan.	2017
Upprättande av systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2017

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 5 år. Planen uppdateras kontinuerligt, sista uppdateringen gjordes 2018.

**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 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 57 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 1 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

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

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 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 2018 är -116Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var - 279 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 ökat på grund av den högre räntenivå som belastar föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar med 659 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 543 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 2 774 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 2 388 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 2,5%.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Brandskyddsarbete / Rondering	15,5
Upprättelse av Energideklaration	12,3

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 5 020 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
Fönsterbyte	2019	3 000
Asfaltering med återställning mark vid FHG 19 samt framför garage	2019	1 500
Upprustning av trädgård	2019	500
Installation av ny dörr från parkering	2019	50
Installation av utrymningslucka källare FHG 19	2019	20
Reservpump samt signalanordning	2019	10

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</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>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			167 586	-167 586		
Balanseras i ny räkning				-278 659	278 659	
Upplåtelser	947 591	1 440 109				2 387 700
Årets resultat					-115 679	-115 679
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 978 025</b>	<b>12 431 008</b>	<b>335 172</b>	<b>-5 189 902</b>	<b>-115 679</b>	<b>46 438 624</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 903	2 895	2 837	2 758	2 879
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-116	-279	-1 679	-1 232	-1 581
Soliditet, %	69,6	68,4	66,8	62,0	59,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	650	621	617	596	580
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 372	6 551	6 741	8 838	9 634
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 668	12 685	12 693	12 853	12 721
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,06	3,03	2,78	3,14	3,52
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,8	35,5	35,2	46,0	45,0

\* 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	-5 189 902
Årets resultat	-115 679
	<hr/>
	-5 305 581
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	167 586
I ny räkning överföres	-5 473 167
	<hr/>
	-5 305 581

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.



## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 902 928	2 894 513
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 902 928</b>	<b>2 894 513</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 491 574	-1 615 558
Övriga externa kostnader	4	-216 060	-249 229
Personalkostnader	5	-78 086	-77 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658 777	-657 958
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 444 497</b>	<b>-2 600 366</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>458 431</b>	<b>294 147</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		28 622	24 688
Räntekostnader		-602 732	-597 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 110</b>	<b>-572 805</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-115 679</b>	<b>-278 658</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-115 679</b>	<b>-278 658</b>

U

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	54 739 993	55 315 965
Inventarier och installationer	7	872 195	955 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 612 188</b>	<b>56 270 965</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 612 188</b>	<b>56 270 965</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		54 088	31 451
Övriga fordringar		317	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	101 868	138 546
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 273</b>	<b>170 092</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>10 925 554</b>	<b>8 151 292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 081 827</b>	<b>8 321 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 694 015</b>	<b>64 592 349</b>

W

## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	51 409 033	49 021 333
Yttre fond	335 172	167 586
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>51 744 205</b>	<b>49 188 919</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 189 902	-4 743 657
Årets resultat	-115 679	-278 659
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 305 581</b>	<b>-5 022 316</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>46 438 624</b>	<b>44 166 603</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	19 571 192	19 607 324
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 571 192</b>	<b>19 607 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	36 130	33 373
Leverantörsskulder	57 790	246 243
Aktuell skatteskuld	175 188	171 807
Övriga skulder	5 025	4 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 066	362 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>684 199</b>	<b>818 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>66 694 015</b>	<b>64 592 349</b>

W



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	458 431	294 147
Avskrivningar	658 777	657 958
Erhållen ränta mm	28 622	24 688
Erlagd ränta	<u>-602 732</u>	<u>-597 493</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>543 098</b>	<b>379 300</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-22 637	-19 593
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	36 456	-11 121
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-188 453	-293 380
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>51 473</u>	<u>14 032</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>419 937</b>	<b>69 238</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	<u>0</u>	<u>-49 774</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-49 774</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	947 591	993 082
Upplåtelseavgift	1 440 109	1 686 918
Amortering långfristiga lån	<u>-33 375</u>	<u>-30 828</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 354 325</b>	<b>2 649 172</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 774 262</b>	<b>2 668 636</b>
Likvida medel vid årets början	<u>8 151 292</u>	<u>5 482 657</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 925 554</b>	<b>8 151 292</b>



## 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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 972 837	1 895 734
	Hysesintäkter bostäder	514 825	568 268
	Hysesintäkter garage och p-plats interna	284 500	288 000
	Hysesintäkter garage och p-plats externa	88 500	104 400
	Hysesintäkt förråd	16 183	16 183
	Övriga intäkter	26 083	21 928
	<b>Summa årsavgifter och hyrestinäkter</b>	<b>2 902 928</b>	<b>2 894 513</b>

*M*

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel	37 971	37 500
	Städ och entrémattor	90 729	96 888
	Snöröjning och sandning, yttre skötsel	139 319	169 379
	Underhåll och reparationer	184 625	293 364
	Fastighetsel	66 357	63 098
	Fjärrvärme	471 493	473 593
	Vatten och sophämtning	135 553	123 522
	Kabel-TV och bredband	44 457	44 672
	Tomträttsavgäld	155 812	155 848
	Försäkringspremier	63 194	60 094
	Fastighetsskatt	88 133	87 055
	Övriga driftkostnader	13 931	10 545
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 491 574</b>	<b>1 615 558</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ekonomisk förvaltning	83 867	88 791
	Konsultarvoden	14 520	70 848
	Revisionsarvode	22 500	21 250
	Övr försäljningskostnader	46 500	46 200
	Kostn f årsstämma	0	4 613
	Överlåtelse/pantsättn. kostnad	1 806	7 823
	Bankkostnader	5 480	3 208
	Förlust kundfordringar	15 914	0
	Övriga externa kostnader	25 473	6 496
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>216 060</b>	<b>249 229</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvoden	61 251	61 251
	Sociala avgifter	16 835	16 370
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>78 086</b>	<b>77 621</b>

M

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	57 644 092	57 594 318
	Inköp	0	49 774
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 644 092	57 644 092
	Ingående avskrivningar	-2 328 127	-1 752 974
	Årets avskrivningar	-575 972	-575 153
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 904 099	-2 328 127
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 739 993</b>	<b>55 315 965</b>
	Redovisat värde byggnader	53 847 742	54 391 810
	Redovisat värde fastighetsförbättringar och markanläggningar	892 251	924 155
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>54 739 993</b>	<b>55 315 965</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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 127 982	1 127 982
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 982	1 127 982
	Ingående avskrivningar	-172 982	-90 177
	Årets avskrivningar	-82 805	-82 805
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 787	-172 982
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>872 195</b>	<b>955 000</b>

M

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	66 347	63 194
	Förutbetald tomträttsavgäld	0	38 962
	Ekonomisk förvatning	21 223	20 826
	Övr förutbet kostn o uppl int	14 298	15 564
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>101 868</b>	<b>138 546</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	176 861	163 363
	Amortering efter 5 år	19 394 331	19 443 961
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 571 192</b>	<b>19 607 324</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-01-15	0,91	36 130	3 907 322
SBAB	2020-01-13	3,41		7 850 000
SBAB	2022-12-07	3,71		7 850 000
<b>Summa</b>			<b>36 130</b>	<b>19 607 322</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>36 130</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>19 571 192</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	49 540	49 500
	Förutbetalda hyror och avgifter	213 704	217 200
	Upplupna fjärrvärmekostnader	65 575	69 458
	Övriga upplupna kostnader	81 247	26 090
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>410 066</b>	<b>362 248</b>

M

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 400 000	31 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 400 000</b>	<b>31 400 000</b>

Stockholm 2019- 04 - 20



Konstantin Khachaturov

Hans Nilsson



Urban Fredriksson

Frida Forsgren



Irina Möllerström



Christer Karlsson

Therese Larsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>26</sup>/<sub>4</sub> 2019.

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 2018.

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 2018 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 2018 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.

*UM*

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 26/4 - 19



Mats Lehipalo  
Godkänd revisor / Medlem i Far