

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fåran 1 i Solna



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fåran 1 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Magnus Krister Andersson	Ledamot	
Agnetha Christina Boström	Ledamot	
Peter Issa	Ledamot	Avgår
Anna Margareta Larssamils	Ledamot	
Johan Fredrik Larsson	Ledamot	
Johan Carl Christian Lundström	Ledamot	

Anna Carolina Malin Löwberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Magnus Krister Andersson, Agnetha Christina Boström, Peter Issa och Johan Fredrik Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kari Korpelainen Ordinarie Extern Lundewalls Revisionsbyrå

Valberedning

Joakim Edhborg
Annica Stigson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-24. På begäran för omröstning av ombildande av källarlokal till lägenheter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fåran 1	2000	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

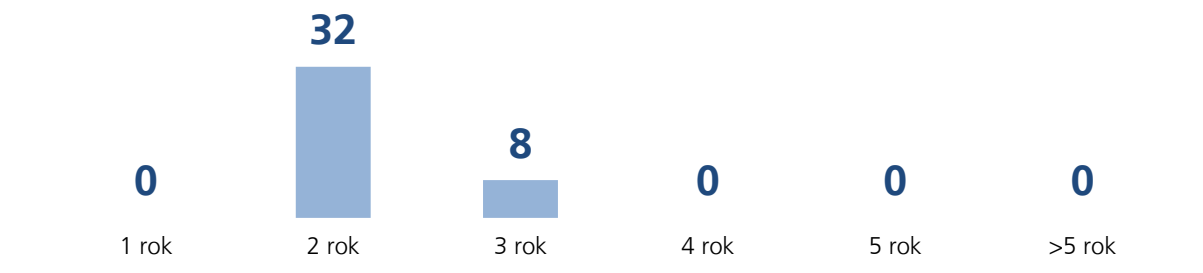
Värdeåret är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 543 m², varav 2 352 m² utgör lägenhetsyta och 191 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bruhner och Eriksson AB	38 m ²	2017-12-31
E-Quality	144 m ²	2016-08-31
Golvproffsen Solna AB	10 m ²	2019-04-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2013	
Fasadrenovering	2012	Delrenovering bakom balkongerna
Balkongrenovering	2011 - 2012	
Utbyte av torktumlare	2010	
Renovering av elcentraler	2009	
Dränering runt fastigheten	2008	
Rörstambyte	2003	
Ny tvättstuga	2003	
Fönsterrenovering	2002	
Nyinstallation hiss	2002	Helrenovering
Omläggning av tak	2001	
Elstambyte		Utfört före 2000
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte under fastigheten Hagavägen 14	2017	Byttes ej vid rörstambytet 2003
Renovering av ytskikt samt nya maskiner till tvättstugan	2017	Maskinerna är dåliga och ytskiktet behöver ses över
Renovering av frånluftsystem inklusive förbättring av inomhusklimat	2017	Underkänd OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Tekniskt och ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

I samband med bytet av bank så sänktes föreningens räntekostnader detta kommer bland annat att finansiera en del av det kostnader som uppkommer i samband med renovering av lokal samt åtgärder av ventilation.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 740 044	1 215 800
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 966 517	1 997 126
Finansiella intäkter	101	318
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 417
Ökning av långfristiga skulder	239 750	0
Ökning av kortfristiga skulder	93 812	0
	2 300 180	2 006 861
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 319 541	1 189 902
Finansiella kostnader	240 743	244 341
Ökning av materiella anläggningstillgångar	157 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	50 500	0
Minskning av långfristiga skulder	0	27 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 374
	1 768 284	1 482 617

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

2 322 942

1 740 044

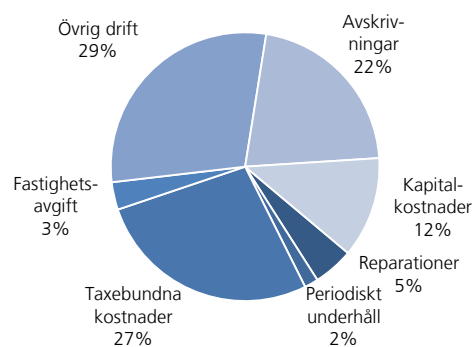
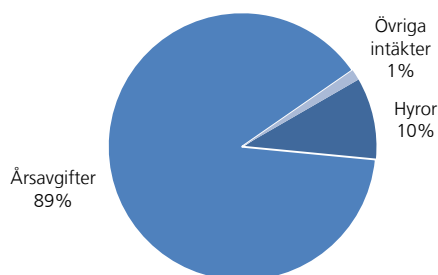
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

582 899

524 244

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen ett antal arbetsmöten som inte protokollförts

- De gamla brandgasluckorna har bytts ut då
- Extrastämma hölls den 24 oktober med syfte att rösta om lokalen i 14 skulle utredas för ombildning till lägenheter. Majoriteten röstade för att lokalen inte ska ombildas.
- Den vattenskada som orsakades av läckage från ett element i en lägenhet i hus 14 är återställd.
- På piskbalkongen/terrassen, Hagavägen 16, upptäcktes en vattenskada.
- Efter att ha begärt in offerter från olika banker så valde styrelsen att byta bank till SEB som kunde erbjuda bättre räntor och villkor än Nordea.
- I samband med visning av lokalen på Hagavägen 14 upptäcktes förhöjda fuktvärden.
- Styrelsen har också begärt in offerter på ny maskinpark till tvättstugan samt renovering av ytskikten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	759	763	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	766	919	906	906
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 769	6 664	6 676	6 676
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	147	140	111	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	96	148	197
Soliditet (%)	53	54	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-21	143	-156	23
Nettoomsättning (tkr)	1 968	1 997	2 003	2 003

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 352 m² bostäder och 191 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 556 598	0	0	20 556 598
Upplåtelseavgifter	1 895 171	0	0	1 895 171
Fond för yttre underhåll	1 069 309	136 475	0	932 834
S:a bundet eget kapital	23 521 078	136 475	0	23 384 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 485 577	-136 475	143 480	-5 492 581
Årets resultat	-21 263	-21 263	-143 480	143 480
S:a ansamlad förlust	-5 506 839	-157 738	0	-5 349 102
S:a eget kapital	18 014 239	-21 263	0	18 035 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-21 263
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 349 101
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 475
summa balanserat resultat	-5 506 839
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	32 875
att i ny räkning överförs	-5 473 964

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 967 556	1 996 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 039	369
Summa rörelseintäkter		1 966 517	1 997 126

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 021 097	-802 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 444	-387 244
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-427 596	-419 721
Summa rörelsekostnader		-1 747 137	-1 609 623

RÖRELSERESULTAT

219 380 **387 503**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 743	-244 341
Summa finansiella poster		-240 642	-244 023

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-21 263 **143 480**

ÅRETS RESULTAT

-21 263 **143 480**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	30 942 212	31 205 458
Maskiner och inventarier	Not 8	13 700	20 550
Summa materiella anläggningstillgångar		30 955 912	31 226 008
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 955 912	31 226 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 928 626	1 725 869
Summa kortfristiga fordringar		1 928 626	1 725 871
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		558 134	555 174
		558 134	555 174
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		394 372	17 691
Summa kassa och bank		394 372	17 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 881 132	2 298 736
SUMMA TILLGÅNGAR		33 837 043	33 524 744

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 451 769	22 451 769
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 069 309	932 834
Summa bundet eget kapital		23 521 078	23 384 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 485 577	-5 492 581
Årets resultat		-21 263	143 480
Summa fritt eget kapital		-5 506 839	-5 349 102
SUMMA EGET KAPITAL		18 014 239	18 035 501
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	15 356 000	15 260 250
Summa långfristiga skulder		15 356 000	15 260 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	144 000	0
Leverantörsskulder		160 718	51 418
Skatteskulder		3 271	739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	158 815	176 835
Summa kortfristiga skulder		466 804	228 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 837 043	33 524 744

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	33 år	33 år
Tak	33 år	33 år
Inventarier	5 år	5 år
Bredband	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 746 969	1 737 590
Hyror bostäder	57 204	50 850
Hyror lokaler	136 644	181 577
Kabel-TV intäkter	26 676	26 676
Öresutjämning	63	64
	1 967 556	1 996 757

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	-1 039	369
	-1 039	369

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	9 470	2 331
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 596	0
	Snöröjning/sandning	16 499	34 500
	Städning entreprenad	54 001	49 275
	Städning enligt beställning	900	450
	Sotning	0	3 148
	Hissbesiktning	2 125	2 063
	Gård	669	5 998
	Serviceavtal	10 988	10 361
	Förbrukningsmateriel	5 041	1 022
	Teleport/hissanläggning	1 468	0
	Brandskydd	88 750	0
		195 506	109 148
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 566	2 799
	Lås	3 276	0
	Installationer	4 068	0
	VVS	12 718	0
	Hiss	6 088	1 195
	Vattenskada	64 703	50 813
		95 419	54 807
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	32 875	0
		32 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	54 099	53 876
	Värme	374 043	356 596
	Vatten	48 464	46 547
	Sophämtning/renhållning	54 288	55 070
	Grovsopor	9 930	8 322
		540 824	520 411
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 809	31 021
	Kabel-TV	21 679	24 791
	Bredband	38 973	0
		91 461	55 812
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 012	62 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 021 097	802 658

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	306	600
	Tele- och datakommunikation	228	0
	Juridiska åtgärder	0	15 062
	Inkassering avgift/hyra	850	2 050
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 938
	Föreningskostnader	4 112	0
	Styrelseomkostnader	27 796	25 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 146	3 513
	Förvaltningsarvode	208 309	200 082
	Administration	14 110	1 799
	Korttidsinventarier	3 190	0
	Konsultarvode	12 634	114 000
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
		298 444	387 244
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	164 596	164 596
	Förbättringar	256 151	248 276
	Inventarier	6 850	6 850
		427 596	419 721
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 860 294	36 860 294
	Nyanskaffningar	157 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 017 794	36 860 294
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 654 836	-5 241 965
	Årets avskrivningar enligt plan	-420 746	-412 871
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 075 582	-5 654 836
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 942 212	31 205 458
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 576 294	11 576 294
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 181 000	21 706 000
	Taxeringsvärde mark	22 644 000	23 770 000
		44 825 000	45 476 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 400 000	44 200 000
	Lokaler	1 425 000	1 276 000
		44 825 000	45 476 000

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER		2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		49 619	49 619
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		49 619	49 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-29 069	-22 219
Årets avskrivningar enligt plan		-6 850	-6 850
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-35 919	-29 069
Redovisat restvärde vid årets slut		13 700	20 550

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		55	29
Klientmedel hos SBC		1 928 571	1 725 840
		1 928 626	1 725 869

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Penningmarknadsfond	0	558 134	558 134	555 174
MEGA				
		558 134	558 134	555 174

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		932 834	946 110
Reservering enligt stadgar		136 475	136 428
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		0	-149 704
Vid årets slut		1 069 309	932 834

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,000 %	0	3 582 000	
Nordea	0,000 %	0	1 492 500	
Nordea	0,000 %	0	2 094 750	
Nordea	0,000 %	0	3 591 000	
Nordea	0,000 %	0	3 600 000	
Nordea	2,000 %	0	900 000	
SEB	0,600 %	3 875 000	0	0001-01-01
SEB	0,600 %	3 875 000	0	0001-01-01
SEB	0,600 %	3 875 000	0	0001-01-01
SEB	0,600 %	3 875 000	0	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 500 000	15 260 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-144 000	0	
		15 356 000	15 260 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 780 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 300 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ventilationen kommer att behöva åtgärdas under 2017 då den underkänts vid OVK.

Renovering av lokalen samt ny hyresgäst i hus 14 från andra kvartalet 2017.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	8 220	22 499
	Förutbetalda avgifter/hyror	150 595	154 336
		158 815	176 835

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 3 / 5 2017



Lars Magnus Krister Andersson
Ledamot



Agnetha Christina Boström
Ledamot



Peter Issa
Ledamot



Anna Margareta Larssamils
Ledamot



Johan Fredrik Larsson
Ledamot



Johan Carl Christian Lundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017



Kari Korpelainen
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fåran 1 i Solna

Org.nr 769605-9257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fåran 1 i Solna för räkenskapsåret 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 fortsätta verksamheten.

- 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 Fåran 1 i Solna för räkenskapsåret 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 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

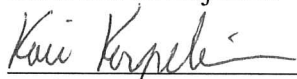
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna den 23 maj 2016



Kari Korpelainen
Godkänd revisor