



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fåran 1 i Solna

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fåran 1 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Lars Magnus Krister Andersson	Ledamot
Erik Joakim Edhborg	Ledamot
Anna Margareta Larssamils	Ledamot
Johan Fredrik Larsson	Ledamot
Anna Carolina Malin Löwberg	Ledamot
Jaan Oscar Vaks	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Magnus Krister Andersson, Johan Fredrik Larsson, Anna Carolina Malin Löwberg och Jaan Oscar Vaks.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kari Korpelainen

Ordinarie Extern

Lundewalls Revisionsbyrå

Valberedning

Elina Kaarto
Tova Nyström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

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

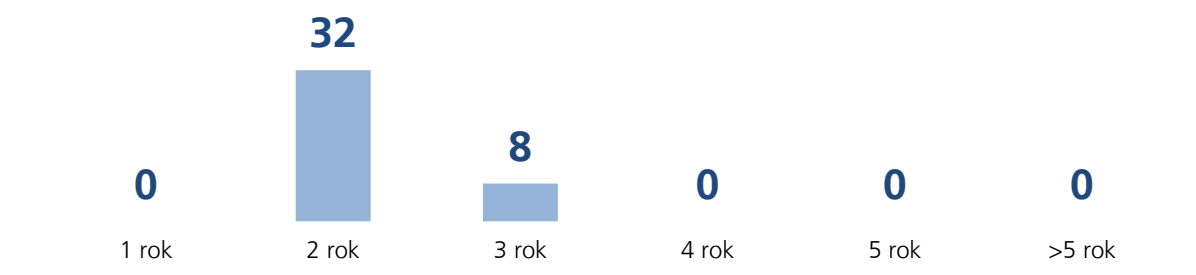
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

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
Elektrotrade Installation AB	38 m ²	2021-08-31
Elektrotrade Installation AB	144 m ²	2021-08-31
Golvproffsen Solna AB	10 m ²	2019-04-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört 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
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	
Nyinstallation hiss	2002	Helrenovering
Fönsterrenovering	2002	
Omläggning av tak	2001	
Elstambyte		Utfört före 2000
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av frånluftsystem inklusive förbättring av inomhusklimat	2019	Underkänd OVK
Fasaddelar och detaljer		Kommer ske vid senare tidpunkt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

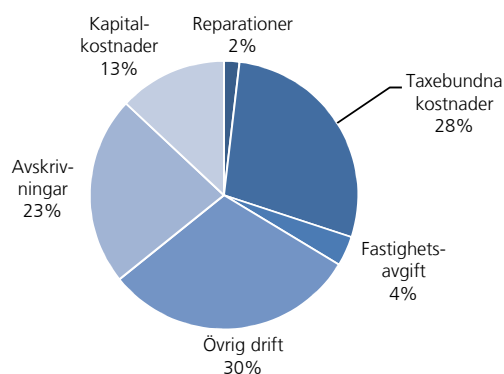
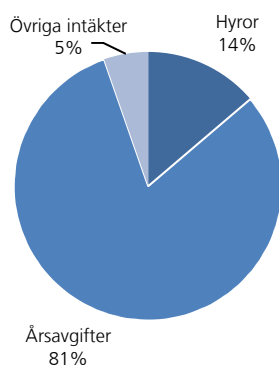
Avtal	Leverantör
SBC	Tekniskt och ekonomisk förvaltning
Fastighetsägarna	Teknisk och ekonomisk förvaltning
Otis	Hissar
Norrenergi	Värmecentral
Stockholms stadsnät	Fiber

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 409 228	2 322 942
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 158 967	2 192 758
Finansiella intäkter	50	-472
Minskning kortfristiga fordringar	0	520 411
Ökning av kortfristiga skulder	0	166 730
	2 159 017	2 879 428
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 227 270	2 501 225
Finansiella kostnader	249 215	147 427
Ökning av kortfristiga fordringar	45 548	0
Minskning av långfristiga skulder	144 000	144 000
Minskning av kortfristiga skulder	294 474	0
	1 960 507	2 792 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 607 738	2 409 228
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	198 510	86 285

*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 1 337 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

- Antog ändrade stadgar enligt lagändring
- Ny hyresgäst i lokalerna på Hagavägen 14 och Hagavägen 16
- Intagit offerter på förvaltare och beslutade att teckna avtal med ny förvaltare Fastighetsägarna från 1/1 2019. Gäller både teknisk- och ekonomisk förvaltning.
- Styrelsen har haft ett antal arbetsmöten som inte protokollförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	763	763	759
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 175	916	766	919
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 643	6 706	6 769	6 664
Elkostnad/m ² totalyta	27	30	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	145	145	147	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	82	95	96
Soliditet (%)	53	52	53	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	179	-892	-21	143
Nettoomsättning (tkr)	2 096	2 016	1 968	1 997

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	685 665	332 781	-1 016 331	1 369 215
S:a bundet eget kapital	23 137 434	332 781	-1 016 331	23 820 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 015 523	-332 781	124 003	-5 806 745
Årets resultat	247 061	247 061	892 328	-892 328
S:a ansamlad förlust	-5 768 462	-85 720	1 016 331	-6 699 073
S:a eget kapital	17 368 972	247 061	0	17 121 911

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	247 061
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 682 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-332 781
summa balanserat resultat	-5 768 462

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 768 462
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 096 383	2 015 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 584	176 873
Summa rörelseintäkter		2 158 967	2 192 758
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-854 795	-2 115 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 475	-385 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-435 471	-435 471
Summa rörelsekostnader		-1 662 741	-2 936 697
RÖRELSERESULTAT		496 226	-743 939
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	-61 938
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	61 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 215	-147 427
Summa finansiella poster		-249 165	-147 899
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247 061	-891 838
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	-490
		0	-490
ÅRETS RESULTAT		247 061	-892 328

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 084 969	30 513 590
Inventarier	Not 9	0	6 850
Summa materiella anläggningstillgångar		30 084 969	30 520 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 084 969	30 520 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		83 291	236
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 240 331	1 755 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	37 500
Summa kortfristiga fordringar		2 323 622	1 793 110
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		367 442	653 896
Summa kassa och bank		367 442	653 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 691 064	2 447 006
SUMMA TILLGÅNGAR		32 776 033	32 967 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 451 769	22 451 769
Fond för yttre underhåll	Not 12	685 665	1 369 215
Summa bundet eget kapital		23 137 434	23 820 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 015 523	-5 806 745
Årets resultat		247 061	-892 328
Summa fritt eget kapital		-5 768 462	-6 699 073
SUMMA EGET KAPITAL		17 368 972	17 121 911
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 068 000	15 212 000
Summa långfristiga skulder		15 068 000	15 212 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	144 000	144 000
Leverantörsskulder		69 944	306 007
Skatteskulder		4 733	5 151
Övriga skulder		0	42 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	120 384	136 377
Summa kortfristiga skulder		339 061	633 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 776 033	32 967 446

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2018	2017
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	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 746 969	1 746 969
Hyror bostäder	57 204	57 204
Hyror lokaler	240 065	174 553
Kabel-TV intäkter	47 520	37 098
Avgift andrahandsuthyrning	4 563	0
Öresutjämning	63	61
	2 096 383	2 015 885

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	67 861	185 872
Övriga intäkter	-5 277	-8 999
	62 584	176 873

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 703	23 014
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 363	5 275
	Snöröjning/sandning	29 821	13 876
	Städning entreprenad	56 064	51 750
	Städning enligt beställning	7 500	0
	Hissbesiktning	2 250	2 188
	Gård	2 860	27 821
	Serviceavtal	11 808	11 384
	Förbrukningsmateriel	10 798	7 114
		130 166	142 420
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 153	0
	Lås	6 225	0
	VVS	2 135	39 019
	Värmeanläggning/undercentral	11 512	0
	Ventilation	0	8 719
	Elinstallationer	5 618	0
	Hiss	2 566	4 310
	Mark/gård/utemiljö	0	9 450
	Vattenskada	1 781	94 602
		34 990	156 100
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	228 288
	Lokaler	0	608 283
	Tvättstuga	0	179 760
		0	1 016 331
	Taxebundna kostnader		
	El	68 474	76 079
	Värme	368 077	368 715
	Vatten	45 705	42 920
	Sophämtning/renhållning	53 355	60 141
	Grovsopor	3 973	10 859
		539 584	558 714
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 805	34 713
	Självrisk	0	88 600
	Kabel-TV	0	4 422
	Bredband	47 520	47 520
		82 325	175 255
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 730	66 850
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	854 795	2 115 670

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	795	475
	Juridiska åtgärder	23 977	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	15 031	14 563
	Föreningskostnader	9 375	10 749
	Styrelseomkostnader	29 989	18 477
	Fritids- och trivselkostnader	2 739	1 765
	Förvaltningsarvode	222 047	214 022
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 292
	Administration	2 265	3 325
	Korttidsinventarier	2 559	0
	Konsultarvode	49 709	106 470
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 350	5 250
		372 475	385 556

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	164 596	164 596
	Förbättringar	264 026	264 026
	Inventarier	6 850	6 850
		435 471	435 471

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 017 794	37 017 794
	Utgående anskaffningsvärde	37 017 794	37 017 794
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 504 204	-6 075 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-428 621	-428 621
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 932 825	-6 504 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 084 969	30 513 590
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 576 294	11 576 294
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 181 000	22 181 000
	Taxeringsvärde mark	22 644 000	22 644 000
		44 825 000	44 825 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 400 000	43 400 000
	Lokaler	1 425 000	1 425 000
		44 825 000	44 825 000

Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-42 769	-35 919
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 850	-6 850
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 619	-42 769
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 850

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	35	42
	Klientmedel hos SBC	2 240 296	1 755 332
		2 240 331	1 755 374

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Kredit underhåll byggnad	0	37 500
		0	37 500

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 369 215	1 069 309
	Reservering enligt stadgar	332 781	332 781
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 016 331	-32 875
	Vid årets slut	685 665	1 369 215

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,630 %	3 803 000	3 839 000	2022-09-28
SEB	1,630 %	3 803 000	3 839 000	2022-09-28
SEB	1,630 %	3 803 000	3 839 000	2022-09-28
SEB	1,630 %	3 803 000	3 839 000	2022-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		15 212 000	15 356 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-144 000	-144 000	
		15 068 000	15 212 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 492 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	1 376	1 392
Avgifter och hyror	119 008	134 985
Förutbetalda avgifter/hyror	0	0
	120 384	136 377

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Arbetet med frånluft och godkänd OVK fortskrider

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 19 / 3 2019



Lars Magnus Krister Andersson
Ledamot



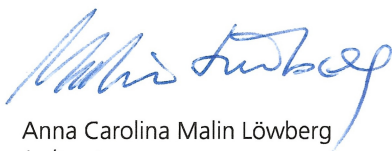
Erik Joakim Edhborg
Ledamot



Anna Margareta Larssamils
Ledamot



Johan Fredrik Larsson
Ledamot



Anna Carolina Malin Löwberg
Ledamot



Jaan Oscar Vaks
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2019



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 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 2018-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 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:

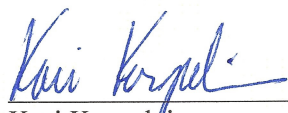
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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.

Solna den 19 mars 2019



Kari Korpelainen
Godkänd revisor