



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fåran 1 i Solna

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fåran 1 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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.
- 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) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Magnus Andersson	Ledamot
Anna Larssamils	Ledamot
Fredrik Larsson	Ledamot
Malin Löwberg	Ledamot
Jaan Vaks	Ledamot

Joakim Edhborg	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joakim Edhborg och Anna Larssamils.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kari Korpelainen	Ordinarie Extern	Lundewalls Revisionsbyrå
------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Elina Kaarto
Annica Stigson

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.

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

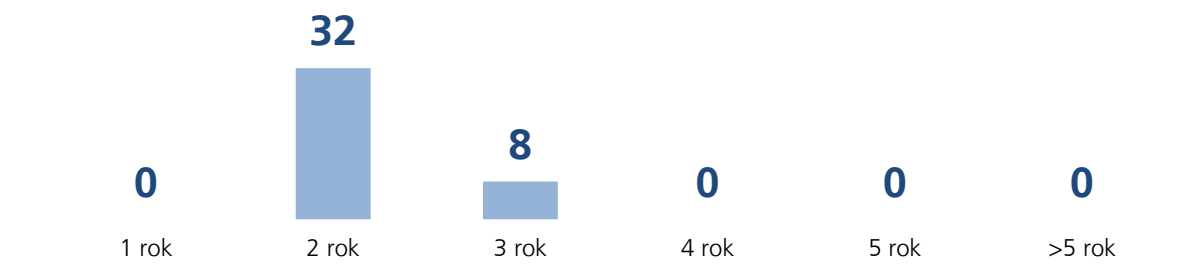
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

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
Haga Proffs AB	38 m ²	2020-10-31
Haga Proffs AB	144 m ²	2020-03-31
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 tvättsugan	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	Helenovering
Fönsterrenovering	2002	
Omläggning av tak	2001	
Elstambyte		Utfört före 2000
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av frånluftsystem inklusive förbättring av inomhusklimat	2018	Underkänd OVK
Fasaddelar och detaljer	2020	Enlig underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

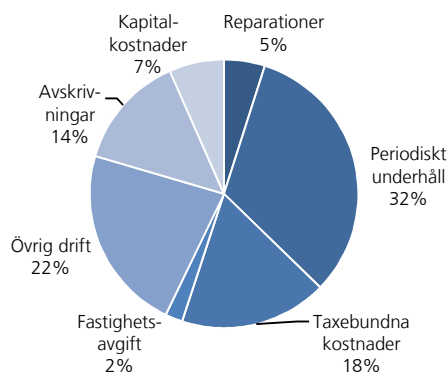
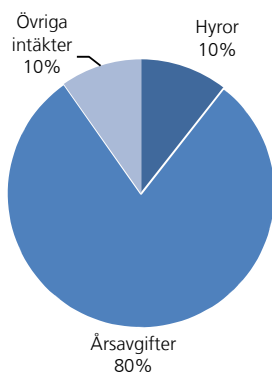
Styrelsen beslutade att binda samtliga lån på 5 år fr.o.m. 2017-09-28 till en ränta om 1,63 %, för att när löptiden gått ut har möjligheten att förhandla om räntor och ev. byte av bank.

Styrelsen planerar inte att uppta nya lån utan räknar med att tillgängliga likvida medel skall räcka för arbetet med ventilationen. Styrelsen har inte för avsikt att göra några förändringar av avgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 322 942	1 740 044
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 192 758	1 966 517
Finansiella intäkter	0	101
Minskning av kortfristiga placeringar	558 134	0
Ökning av långfristiga skulder	0	239 750
Ökning av kortfristiga skulder	166 730	93 812
	2 917 622	2 300 180
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 501 715	1 319 541
Finansiella kostnader	147 899	240 743
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	157 500
Ökning av kortfristiga fordringar	37 723	50 500
Minskning av långfristiga skulder	144 000	0
	2 831 337	1 768 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 409 228	2 322 942
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	86 285	582 899

*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 1 315 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

- Vattenskadan som uppstod på piskbalkongen på Hagavägen 16 åtgärdades.
- Nya möbler införskaffades till piskbalkongerna i båda fastigheterna, för ökad trivsel.
- Stambyte under fastigheten på Hagavägen 14 samt renovering och åtgärdande av fuktskador i lokalen.
- Nya kontrakt upprättade med hyresgäster till lokalerna på Hagavägen 14 och 16.
- Uppfräschning samt till huvuddelen ny maskinpark införskaffades till tvättstugan.
- Förarbete till ventilation påbörjades.
- Styrelsen har utöver protokollförda styrelsemöten haft ett antal arbetsmöten som ej protokollförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	763	759	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	916	766	919	906
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 706	6 769	6 664	6 676
Elkostnad/m ² totalyta	30	21	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	145	147	140	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	95	96	148
Soliditet (%)	52	53	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-892	-21	143	-156
Nettoomsättning (tkr)	2 016	1 968	1 997	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	1 369 215	332 781	-32 875	1 069 309
S:a bundet eget kapital	23 820 984	332 781	-32 875	23 521 078
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 806 745	-332 781	11 613	-5 485 577
Årets resultat	-892 328	-892 328	21 263	-21 263
S:a ansamlad förlust	-6 699 073	-1 225 109	32 876	-5 506 839
S:a eget kapital	17 121 911	-892 328	1	18 014 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-892 328
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 473 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-332 781
summa balanserat resultat	-6 699 073

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 016 331
-5 682 742

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 015 885	1 967 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 873	-1 039
Summa rörelseintäkter		2 192 758	1 966 517
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 115 670	-1 021 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 556	-298 444
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-435 471	-427 596
Summa rörelsekostnader		-2 936 697	-1 747 137
RÖRELSERESULTAT		-743 939	219 380
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-61 938	101
Nedskrivning av finansiella tillgångar		61 466	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 427	-240 743
Summa finansiella poster		-147 899	-240 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-891 838	-21 263
SKATT			
Skatt ändrad taxering		-490	0
		-490	0
ÅRETS RESULTAT		-892 328	-21 263

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	30 513 590	30 942 212
Maskiner och inventarier	Not 8	6 850	13 700
Summa materiella anläggningstillgångar		30 520 440	30 955 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 520 440	30 955 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		236	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 755 374	1 928 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	37 500	0
Summa kortfristiga fordringar		1 793 110	1 928 626
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		0	558 134
		0	558 134
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		653 896	394 372
Summa kassa och bank		653 896	394 372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 447 006	2 881 132
SUMMA TILLGÅNGAR		32 967 446	33 837 043

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 451 769	22 451 769
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 369 215	1 069 309
Summa bundet eget kapital		23 820 984	23 521 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 806 745	-5 485 577
Årets resultat		-892 328	-21 263
Summa fritt eget kapital		-6 699 073	-5 506 839
SUMMA EGET KAPITAL		17 121 911	18 014 239
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 212 000	15 356 000
Summa långfristiga skulder		15 212 000	15 356 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	144 000	144 000
Leverantörsskulder		306 007	160 718
Skatteskulder		5 151	3 271
Övriga skulder		42 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	136 377	158 815
Summa kortfristiga skulder		633 535	466 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 967 446	33 837 043

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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	1 746 969	1 746 969
Hyror bostäder	57 204	57 204
Hyror lokaler	174 553	136 644
Kabel-TV intäkter	37 098	26 676
Öresutjämning	61	63
	2 015 885	1 967 556

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	185 872	0
Övriga intäkter	-8 999	-1 039
	176 873	-1 039

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	23 014	9 470
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 596
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 275	0
	Snöröjning/sandning	13 876	16 499
	Städning entreprenad	51 750	54 001
	Städning enligt beställning	0	900
	Hissbesiktning	2 188	2 125
	Gård	27 821	669
	Serviceavtal	11 384	10 988
	Förbrukningsmateriel	7 114	5 041
	Teleport/hissanläggning	0	1 468
	Brandskydd	0	88 750
		142 420	195 506
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 566
	Lås	0	3 276
	Installationer	0	4 068
	VVS	39 019	12 718
	Ventilation	8 719	0
	Hiss	4 310	6 088
	Mark/gård/utemiljö	9 450	0
	Vattenskada	94 602	64 703
		156 100	95 419
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	228 288	0
	Lokaler	608 283	0
	Tvättstuga	179 760	0
	Mark/gård/utemiljö	0	32 875
		1 016 331	32 875
	Taxebundna kostnader		
	El	76 079	54 099
	Värme	368 715	374 043
	Vatten	42 920	48 464
	Sophämtning/renhållning	60 141	54 288
	Grovsopor	10 859	9 930
		558 714	540 824
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 713	30 809
	Självrisk	88 600	0
	Kabel-TV	4 422	21 679
	Bredband	47 520	38 973
		175 255	91 461
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 850	65 012
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 115 670	1 021 097

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	306
	Tele- och datakommunikation	475	228
	Inkassering avgift/hyra	2 550	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 563
	Föreningskostnader	10 749	4 112
	Styrelseomkostnader	18 477	27 796
	Fritids- och trivselkostnader	1 765	2 146
	Förvaltningsarvode	214 022	208 309
	Förvaltningsarvoden övriga	1 292	0
	Administration	3 325	14 110
	Korttidsinventarier	0	3 190
	Konsultarvode	106 470	12 634
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
		385 556	298 444

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	164 596	164 596
	Förbättringar	264 026	256 151
	Inventarier	6 850	6 850
		435 471	427 596

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 017 794	36 860 294
	Nyanskaffningar	0	157 500
	Utgående anskaffningsvärde	37 017 794	37 017 794
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 075 582	-5 654 836
	Årets avskrivningar enligt plan	-428 621	-420 746
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 504 204	-6 075 582
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 513 590	30 942 212
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-35 919	-29 069
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 850	-6 850
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 769	-35 919
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 850	13 700

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	42	55
	Klientmedel hos SBC	1 755 332	1 928 571
		1 755 374	1 928 626

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Kredit underhåll byggnad	37 500	0
		37 500	0

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Nominellt värde			
	Penningmarknadsfond MEGA	0	0	558 134
		0	0	558 134

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 069 309	932 834
	Reservering enligt stadgar	332 781	136 475
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-32 875	0
	Vid årets slut	1 369 215	1 069 309

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,630 %	3 839 000	3 875 000	2022-09-28
	SEB	1,630 %	3 839 000	3 875 000	2022-09-28
	SEB	1,630 %	3 839 000	3 875 000	2022-09-28
	SEB	1,630 %	3 839 000	3 875 000	2022-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		15 356 000	15 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-144 000	-144 000	
			15 212 000	15 356 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 636 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	1 392	8 220
	Avgifter och hyror	134 985	150 595
		136 377	158 815

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---

- Mätning av luftflöden i samtliga lägenheter har utförts och rapport med förslag på åtgärder har överlämnats till styrelsen.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 27/4 2018



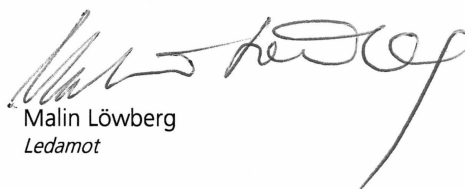
Magnus Andersson
Ledamot



Anna Larssamils
Ledamot



Fredrik Larsson
Ledamot



Malin Löwberg
Ledamot



Jaan Vaks
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2018



Kari Korpelainen
Godkänd revisör

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 2017.

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 2017-12-31 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 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 2017 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 18 maj 2018



Kari Korpelainen
Godkänd revisor