

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fårö 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2038.
- 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.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anita Margareta Astridsdotter	Ledamot	
Göran Lennart Ingvar Karlsson	Ledamot	vice ordförande
Eva Christina Cornelia Lundberg	Ledamot	
Tore Peder Lundqvist	Ledamot	
Catharina Marianne van der Bilt	Ledamot	ordförande & kassör
Per Anders Elm	Suppleant	
Bengt Erik Karlsson	Suppleant	
Eva Gunilla Lisbeth Mattill	Suppleant	sekreterare

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
KPMG Byråval	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Antoinette Malmström	
Ingemar Nilsson	
Karin Nordlander	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fårö 1	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

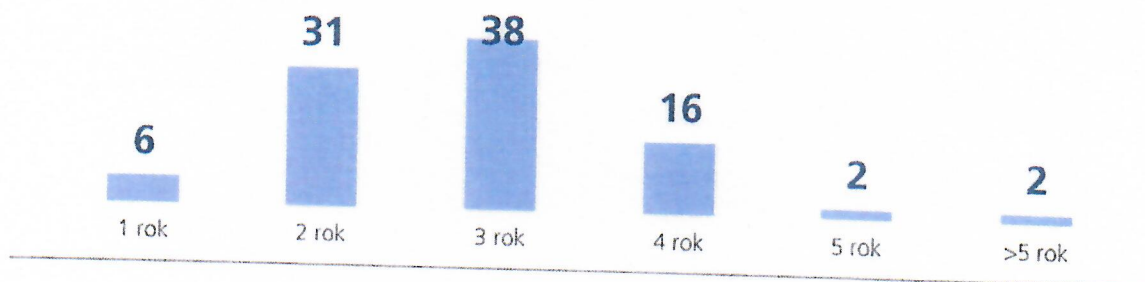
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 594 m², varav 7 594 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädfällning	2016	
OVK	2016	vert 6:e år
Stamspolning	2016	vert 6:e år

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll skärmtak	2017	
Renovering terrasser	2017	Beräknas pågå i 3 år
Utbyte av fläktaggregat	2018	Efter förnyad kontroll
Målning tak	2019	
Utbyte av armatur inomhus	2020	Efterförnyad kontroll
Inget större underhåll	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	NKG Trygg Fastighetsservice AB
Städning	Global Fastighetsservice
Mark och parkskötsel	Svensk Markservice
Snöröjning	Svensk Markservice
Hissavtal jour och underhåll	Kone AB
TV/Bredband	ComHem
Fritt fibernät	IP Only
Elhandel och nät	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Fjärrvärme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophantering	Ragn Sells AB
Parkeringsbevakning	Q Park
Service tvättstuga	Fastighetsägarna
Lås och låsarbeten	Farsta Lås
Lägenhetsförteckning	ÖBF
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Bank	SHB samt SEB

Föreningens ekonomi

Årets resultat är bättre än budgeterat vilket förklaras av att arbetet med terrasserna inte påbörjats samt det gynnsamma ränteläget.

Amortering av lån har skett med en miljon. Tre lån har lagts om och bundits om till ett lån.

Årets underskott är som tidigare förklarats beroende av de ändrade avskrivningsreglerna.

Resultatet utan hänsyn tagen till avskrivningarna är i SEK: 1 756 965.

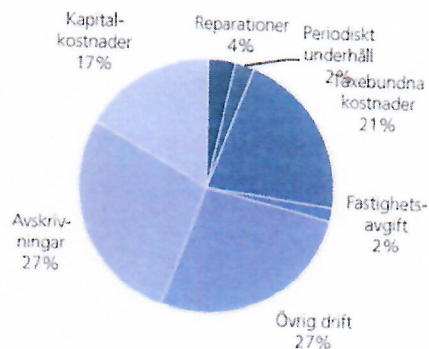
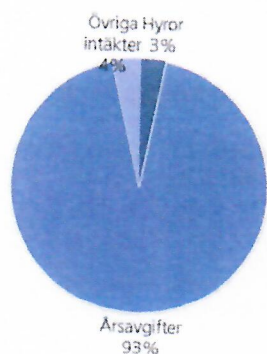
Styrelsen har i årets budget tagit hänsyn till vad som föreslås i underhållsplan.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 577 153	3 310 977
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 012 616	7 225 491
Finansiella intäkter	0	7 478
Minskning kortfristiga fordringar	2 727	22 056
Ökning av kortfristiga skulder	359 894	0
	7 375 237	7 255 025
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 031 010	4 513 726
Finansiella kostnader	1 224 641	1 471 262
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 861
	6 255 651	6 988 849
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 696 739	3 577 153
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 119 586	266 176

*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

Underhåll och teknik

Arbeten med att färdigställa socklar har fortsatt under 2016. Tresson AB har anlåtats för detta. Tyvärr har vi inte uppnått ett fullgott resultat på alla fasader samt ytskikt på terrasser. Problemen tycks vara olika mellan de olika huskropparna.

Under hösten har styrelsen anlitat konsultföretaget WSP Sverige AB för att med deras hjälp finna en hållbar lösning över tid gällande ytskikten på terrasserna samt färgsläpp på en del fasader.

WSP Sverige AB har presenterat tre alternativa lösningar där styrelsen valt ett förslag som innebär att man bilar upp en terrass för att undersöka konstruktionen. Då brister finns bygger man upp en helt ny konstruktion för att få en kvalitativt bra lösning. En terrass i port 112A där problemet är som störst kommer inom kort att färdigställas. I skrivande stund tror vi att problemen ej är desamma på alla terrasser. Efter att vi förbättrat terrassytskiktet på ett flertal terrasser så har vi kunnat se en märkbar förbättring.

OVK besiktning har skett under våren. Smärre injusteringar och kanalrensning samt underhållsarbeten har utförts.

Trädfällning och utglesning av grenar har utförts.

Den återkommande stamspolningen som sker vart sjätte år har utförts. Detta innebär att livslängden på stammarna kan förlängas.

Även radonkontroll av utvalda lägenheter enligt schema har utförts.

I samband med större underhållsfrågor anlitar styrelsen alltid en besiktningsman inom området.

Föreningen har ingått avtal med IP Only avseende öppet fibernät i fastigheten. Installationen har färdigställts under hösten 2016.

Underhållsplan har utarbetats och är i stort sätt klar. Det återstår teknisk utformning av planen samt därefter intygsgivning.

I tvättstugan har den mindre maskinen bytts ut och ersatts av en modernare maskin med bättre kapacitet.

Policy

Styrelsen har som policy att alltid låta lägenheter besiktigas när större oanmälda arbeten genomförs.

Till följd härav har styrelsen hamnat i tvist med en familj som låtit utföra en väsentlig ombyggnation av sin lägenhet. Styrelsen har anlitat advokat, hos Advokatfirman Fylgia, som företräder oss i målet/tvisten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	862	862	842	821
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 823	8 954	9 086	9 218
Elkostnad/m ² totalyta	46	48	50	53
Värmekostnad/m ² totalyta	124	111	104	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	194	244	312
Soliditet (%)	65	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-225	-734	-977	362
Nettoomsättning (tkr)	6 999	6 764	6 605	6 441

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 594 m² bostäder.

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	119 495 000	0	0	119 495 000
Fond för yttre underhåll	3 380 765	1 045 000	-649 330	2 985 095
S:a bundet eget kapital	122 875 765	1 045 000	-649 330	122 480 095
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 854 618	-1 045 000	-84 689	3 984 307
Årets resultat	-225 035	-225 035	734 019	-734 019
S:a fritt eget kapital	2 629 583	-1 270 035	649 330	3 250 288
S:a eget kapital	125 505 348	-225 035	0	125 730 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-225 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 899 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 045 000
summa balanserat resultat	2 629 583

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

176 500
2 806 083

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 999 416	6 763 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 200	461 955
Summa rörelseintäkter		7 012 616	7 225 491
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 373 672	-4 044 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 475	-270 314
Personalkostnader	Not 6	-259 863	-198 645
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 982 000	-1 982 000
Summa rörelsekostnader		-6 013 010	-6 495 726
RÖRELSERESULTAT		999 606	729 765
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 224 641	-1 471 262
Summa finansiella poster		-1 224 641	-1 463 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-225 035	-734 019
ÅRETS RESULTAT		-225 035	-734 019

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	189 181 450	191 163 450
Summa materiella anläggningstillgångar		189 181 450	191 163 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		189 181 450	191 163 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 472	0
Övriga fordringar	Not 9	37	1 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	214 868	221 658
Summa kortfristiga fordringar		220 377	223 104
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 696 739	3 577 153
Summa kassa och bank		4 696 739	3 577 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 917 116	3 800 257
SUMMA TILLGÅNGAR		194 098 566	194 963 707

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 495 000	119 495 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 380 765	2 985 095
Summa bundet eget kapital		122 875 765	122 480 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 854 618	3 984 307
Årets resultat		-225 035	-734 019
Summa fritt eget kapital		2 629 583	3 250 288
SUMMA EGET KAPITAL		125 505 348	125 730 383
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	67 000 000	68 000 000
Summa långfristiga skulder		67 000 000	68 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		254 125	236 523
Skatteskulder		238 545	233 678
Övriga skulder		6 581	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 093 967	763 123
Summa kortfristiga skulder		1 593 218	1 233 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 098 566	194 963 707

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	6 548 283	6 548 280
Hysesbortfall	-780	0
Hysesintäkt bostäder	0	520
Hyror lokaler	14 022	18 696
Hyror parkering	197 340	196 040
Hyror förråd	4 674	0
Vattenintäkter	2 257	0
Elintäkter	218 035	0
Överlåtelse/pantsättning	15 595	0
Öresutjämning	-9	0
	6 999 416	6 763 536

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
El	0	237 331
Överlåtelse- & pantavgift	0	18 686
Försäkringsersättning	1 000	0
Övriga intäkter	12 200	205 938
	13 200	461 955

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 701	56 144
	Fastighetsskötsel beställning	16 528	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	112 240	156 218
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 149	0
	Snöröjning/sandning	109 709	155 836
	Städning entreprenad	150 252	147 756
	Städning enligt beställning	19 375	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 250	33 159
	Hissbesiktning	8 270	0
	Garage	469	0
	Gård	1 751	0
	Serviceavtal/Hiss	105 195	111 640
	Förbrukningsmateriel	12 653	18 316
	Fordon	37	0
		670 578	679 069
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 770	17 532
	Tvättstuga	21 242	12 001
	Entré/trapphus	8 163	0
	Lås	11 660	0
	Installationer	24 245	139 702
	VVS	89 261	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 581	0
	Elinstallationer	5 646	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 696	0
	Hiss	6 310	2 543
	Huskropp utvändigt	28 330	0
	Mark/gård/utemiljö	31 851	0
		247 755	171 778
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	189 750
	Tvättstuga	49 050	0
	Installationer	18 375	0
	Ventilation	109 075	0
	Huskropp utvändigt	0	803 672
		176 500	993 422
	Taxebundna kostnader		
	El	345 676	361 883
	Värme	937 884	842 539
	Vatten	119 592	115 196
	Sophämtning/renhållning	134 596	145 075
		1 537 748	1 464 693
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 971	61 028
	Tomträttsavgäld	470 300	470 300
	Kabel-TV	88 360	86 392
		620 631	617 720
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 460	118 085
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 373 672	4 044 767

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 700	0
	Tele- och datakommunikation	11 035	9 017
	Juridiska Åtgärder	45 532	46 576
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 750
	Föreningskostnader	18 653	0
	Styrelseomkostnader	263	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 800	0
	Förvaltningsarvode	88 482	87 088
	Förvaltningsarvoden övriga	11 857	0
	Administration	6 777	0
	Korttidsinventarier	349	20 143
	Konsultarvode	174 378	0
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	0
	Övriga externa tjänster		69 095
	Övriga driftskostnader	3 619	13 696
		397 475	270 314
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	200 000	170 000
	Löner	13 000	0
	Sociala kostnader	46 863	26 645
	Övriga personalkostnader	0	2 000
		259 863	198 645
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 982 000	1 982 000
		1 982 000	1 982 000

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	198 200 000	198 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	198 200 000	198 200 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 036 550	-5 054 550
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 982 000	-1 982 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 018 550	-7 036 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	189 181 450	191 163 450
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	30 000 000
		122 000 000	116 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	116 000 000
		122 000 000	116 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	37	0
	Avräkning övrigt	0	1 446
		37	1 446
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	52 926	51 385
	Kabel-TV	22 521	22 090
	Förvaltningsarvode	21 846	21 808
	Tomträttsavgäld	117 575	117 575
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	8 800
		214 868	221 658
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 985 095	3 048 479
	Reservering enligt stadgar	1 045 000	344 092
	Reservering enligt stämmobeslut	344 092	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-993 422	-407 476
	Vid årets slut	3 380 765	2 985 095

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB		0	7 150 000	
Handelsbanken	1,230 %	16 700 000	16 700 000	
Handelsbanken	2,390 %	35 130 000	35 130 000	2017-03-30
SEB		0	3 820 000	
SEB		0	5 200 000	
SEB	1,270 %	15 170 000	0	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		67 000 000	68 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
		66 000 000	67 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	79 200 000	79 200 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll och teknik

Förnyad konstruktion av två terrasser kommer att påbörjas i månadsskiftet mars-april. Det gäller de mest skadade terrasserna. Arbetet kommer därefter att utvärderas.

IT

Styrelsen har även börjat se över föreningens IT- lösningar. Styrelsen har för avsikt att utveckla hemsidan samt skapa ett "datarum" för det framtida styrelsearbetet.

Stadgar

Föreningen har efter två extra stämmor antagit nya stadgar.


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Städning entreprenad	12 625	12 313
	El	41 672	40 509
	Värme	143 385	123 205
	Sophämtning	2 428	0
	Extern revisor	20 000	19 375
	Arvoden	200 000	170 000
	Sociala avgifter	62 000	53 414
	Ränta	4 816	9 995
	Förutbetalda avgifter/hyror	607 041	334 312
		1 093 967	763 123

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 4 2017



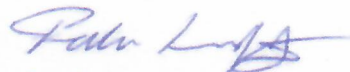
Anita Margareta Astridsdotter
Ledamot



Göran Lennart Ingvar Karlsson
Ledamot



Eva Christina Cornelia Lundberg
Ledamot

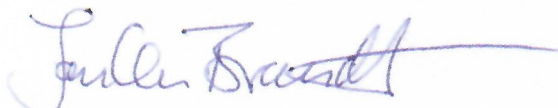


Tore Peder Lundqvist
Ledamot



Catharina Marianne van der Bilt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Färö 1, org. nr 769606-8134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Färö 1 för år 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 31 december 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 Färö 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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:

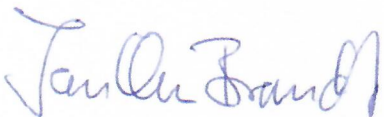
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 maj 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor