

Årsredovisning för  
**Brf Famnen 1**

769607-8802

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Famnen 1, 769607-8802 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastigheter

Brf Famnen 1 bildades 4 januari 2002 och föreningen förvärvade den 18 juli 2002 fastigheten Famnen 1 från Tore Johansson och Tommy Gärtner.

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa och har även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Byggnaden består av 13 bostadslägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 880 kvm, varav 840 kvm utgör lägenhetsyta och 40 kvm lokalyta.

Reservation: Föreningen förbinder sig inte att hållas ansvarig för uppgifter om lägenheternas storlek. Vid eventuell oenighet mellan säljare och köpare rekommenderas en oberoende mätning av lägenhetsytan.

#### Lägenhetsfördelning:

3	2 rum och kök
7	3 rum och kök
3	4 rum och kök

#### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Renoveringar

Omfattande modernisering av huset, bl.a. ny el i lägenheterna, nya avloppsstammar, renovering av kök/badrum, renovering ytskick i lägenheter samt omläggning av yttertak.	1999-2000
Tilläggsisolering vind, ny värmeanläggning, utbyte vattenledningar samt dränering av tre hussidor.	2004-2011
Målning av fönster	2015

#### Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

#### Föreningsfrågor

##### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-01-04.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2002-06-07

#### Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

#### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

#### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-12) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joakim Kihlberg	Ordförande
Andreas Whittell-Rüdeberg	Kassör
Linus Alm	Ledamot
Cecilia Rudengren	Ledamot
Kajsa Hammarsten	Ledamot
Eva Linder	Ledamot
Mattias Löfroth	Ledamot
Mårten Larsson	Ledamot

- Under året har Mattias Löfroth utgått ur styrelsen.
- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden, varav en årsstämma.

#### Revisorer och revisorsuppleanter

Tomas Ericson, Revinvest AB  
Auktoriserad

#### Valberedning

Joakim Fredriksson

#### Föreningens ekonomi

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

##### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

##### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar ett resultat på 100 300 kronor varav minst 34 200 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

##### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Fokus har legat på att fullborda planen för ombyggnation av garaget till en föreningslokal. Själva ombyggnationen har planerats ske under första halvan av 2018 enligt överenskommelse med entreprenör.

Föreningen har genomfört radonmätning under våren 2017, med gott resultat. Uppmätta värden håller sig gott och väl under gränsvärden.

Styrelsen har även lagt mycket energi på att undersöka förutsättningarna för att installation av ett fastighetsnät. Långt gångna diskussioner med IP-only. Beslut om fortsättning tas under 2018.

### Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	18	16
Tillkommande medlemmar	1	5
Avgående medlemmar	-2	-3
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>18</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	698	702	706	706
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	42	-19	97
Soliditet, %	60	59	59	59
Kassalikviditet, %	440	318	362	313
Underhållsfond, tkr	335	265	341	271
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 547,6	6 642,9	6 726,2	6 785,7
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	805	805	805	805
Genomsnittlig skuldränta, %	1,3	1,5	1,9	2,6
Taxeringsvärde, tkr	12 116	12 116	11 503	11 503

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper



### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	8 939 500	265 300	-931 742	41 529	8 314 587
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		70 000			70 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-28 471	-41 529	-70 000
Årets resultat				123 212	123 212
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 939 500</b>	<b>335 300</b>	<b>-960 213</b>	<b>123 212</b>	<b>8 437 799</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-960 213
årets resultat	123 212
<b>Totalt</b>	<b>-837 001</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	-70 000
	-767 001
<b>Totalt</b>	<b>-837 001</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	698 074	702 036
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		698 074	702 036
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-304 800	-382 061
Övriga externa kostnader		-51 002	-47 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-149 710	-145 095
<b>Summa rörelsekostnad</b>		-505 512	-575 152
<b>Rörelseresultat</b>		192 562	126 884
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 350	-85 355
<b>Summa finansiella poster</b>		-69 350	-85 355
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		123 212	41 529
<b>Resultat före skatt</b>		123 212	41 529
<b>Årets resultat</b>		123 212	41 529

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	12 878 007	12 970 114
Inventarier, verktyg och installationer	5	266 646	324 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 144 653	13 294 364
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		13 144 653	13 294 364
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		-	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 322	25 712
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		31 322	25 730
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		891 822	732 710
<i>Summa Kassa och bank</i>		891 822	732 710
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		923 144	758 440
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		14 067 797	14 052 804

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 939 500	8 939 500
Fond för yttre underhåll		335 300	265 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 274 800</u>	<u>9 204 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-960 213	-931 742
Årets resultat		123 212	41 529
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-837 001</u>	<u>-890 213</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 437 799</u>	<u>8 314 587</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 420 000	5 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 420 000</u>	<u>5 500 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	80 000
Leverantörsskulder		10 995	4 465
Skatteskulder		18 255	34 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 748	118 919
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>209 998</u>	<u>238 217</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>14 067 797</u>	<u>14 052 804</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	192 562	126 884
Erlagda räntor	-69 350	-85 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	149 710	145 095
	<u>272 922</u>	<u>186 624</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>272 922</b>	<b>186 624</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 591	-1 117
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-28 219	45 824
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>239 112</b>	<b>231 331</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-27 690
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-27 690</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-80 000	-70 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 000</b>	<b>-70 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>159 112</b>	<b>133 641</b>
Likvida medel vid årets början	<u>732 710</u>	<u>599 069</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>891 822</b>	<b>732 710</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Markförbättring	100
Vindisolering	100
Bergvärme	20
Installationer/verktyg	20
Installationer el & rör	10
Inventarier	5

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	5 880	5 880
Garage och p-platser	16 368	20 268
Årsavgifter	675 828	675 828
Kravavgift	-	60
Öresutjämning	-2	-
<b>Summa</b>	<b>698 074</b>	<b>702 036</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Snöröjning	1 286	-
Städ	34 253	29 767
Övriga fastighetskostnader	797	2 602
Reparationer	2 300	21 770
Reparation byggnad	-	31 562
El	105 971	110 847
Gas	34 925	56 182
Vatten	16 745	29 106
Sophämtning	17 346	10 234
Fastighetsförsäkring	16 664	15 266
Tomträttsavgäld	53 700	53 700
Kabel-Tv	2 558	3 381
Fastighetsskatt	18 255	17 644
<b>Summa</b>	<b>304 800</b>	<b>382 061</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	14 073 263	14 073 263
	<u>14 073 263</u>	<u>14 073 263</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 103 149	-1 011 042
- Årets avskrivning enligt plan	-92 107	-92 107
	<u>-1 195 256</u>	<u>-1 103 149</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>12 878 007</b>	<b>12 970 114</b>

#### **Taxeringsvärde**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	6 636 000	6 636 000
Taxeringsvärde mark:	5 480 000	5 480 000
	<u>12 116 000</u>	<u>12 116 000</u>

#### **Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	12 000 000	12 000 000
Lokaler:	116 000	116 000



### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	881 630	853 940
- Nyanskaffningar		27 690
Utgående anskaffningsvärde	<u>881 630</u>	<u>881 630</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-557 380	-504 392
- Årets avskrivning enligt plan	-57 604	-52 988
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-614 984</u>	<u>-557 380</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 646</b>	<b>324 250</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings-	Amorteringar år 2018 enl	Lånebelopp	Lånebelopp
	2017-12-31	dag	låneavtal	2017-12-31	2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB, 28633491	1,47	2018-06-28	40 000	2 740 000	2 780 000
SEB, 28633734	1,04	2019-06-28	40 000	2 760 000	2 800 000
<b>Totalt</b>			<b>80 000</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 580 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

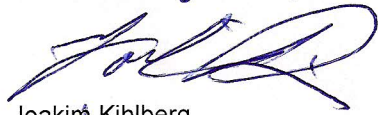
#### Ställda panter och säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetinteckning	7 700 000	7 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 700 000</b>	<b>7 700 000</b>

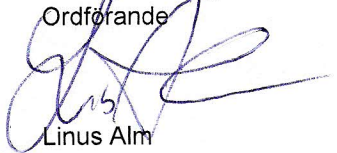


## Underskrifter

Bromma 2018 05-02



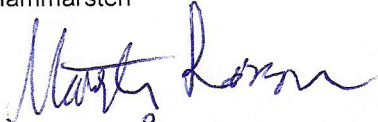
Joakim Kihlberg  
Ordförande



Linus Alm



Kajsa Hammarsten



~~Mattias Löfroth~~ Marten Larsson

Andreas Whittell-Rüdeberg



Cecilia Rudengren



Eva Linder

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05-17

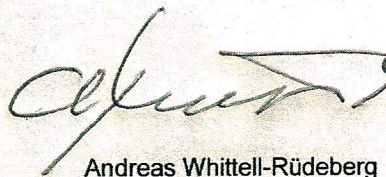


Tomas Ericson, Reinvest AB  
Auktoriserad revisor

**Underskrifter**

Bromma 2018 -05-02

Joakim Kihlberg  
Ordförande



Andreas Whittell-Rüdeberg

Linus Alm

Cecilia Rudengren

Kajsa Hammarsten

Eva Linder

Mattias Löfroth

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Tomas Ericson, Reinvest AB  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Famnen 1, org.nr 769607-8802

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Famnen 1 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan 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 Bostadsrättsföreningen Farnen 1 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 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:

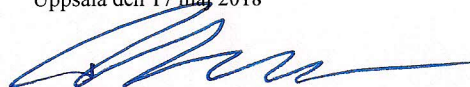
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 17 maj 2018



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor