

**Brf Säfsbyn 1**  
Org. nr 769614-0974

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sidan
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9
- Revisionsberättelse	

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Spara din årsredovisning, du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika kommun vars ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-03-20 och äger fastigheten Säfsen 2:423 i Ludvika kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2006-09-27. Föreningen innehåller 50 timmerstugor med bostadsrätt.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
2 rum och kök/storstuga	32	54
2 rum och kök/storstuga	18	57
Totalt:	50	2 754

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för de boende. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-03-20.

Årsavgifterna höjdes senast 2015 med 5,2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 522 kr/m<sup>2</sup>.

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2017-12-31 till en kostnad av 194 680 kr/år som indexregleras. Avtalet är förnyat till och med 2018-12-31 för en kostnad om 198 574 kr/år.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Säfsen Resort AB t.o.m. 2017-12-31 till en kostnad av 71 270 kr/år som indexregleras. Avtalet är förnyat till och med 2018-12-31 före en kostnad om 72 695 kr/år.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-14. I stämman deltog 16 medlemmar.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Jan Willner	Ordförande
Sirpa Bornemar	Vice ordförande
Bernt Lidén	Sekreterare
Hans-Ove Sundström	Ledamot
Eric Skytt	Ledamot, Säfsen Resort
Marlene Svärd	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden. Styrelsen kan kontaktas genom Eric Skytt, Säfsen Resort AB.

Firmatecknare har varit styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisor har varit PwC med Stefan Bengtsson som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit Ingvar Lönneskog och Maritha Olsson.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årets underhåll:

Sotning

#### Planerat underhåll:

Målning av altanräckan

Inoljning av altangolv

Fiberanslutning till stugorna

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 7 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	1 446	1 437	1 437	1 366	1 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	26	-992	13	280
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	522	522	522	496	483
Yttre fond kr/kvm	53	24	115	97	79
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	4 380	4 380	4 434	4 507	4 580
Soliditet %	67	67	67	67	67
Likviditet i %	282	289	180	300	324
Genomsnittlig skuldränta i %	1,69	2,0	2,8	3,1	3,2

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 090 000	0	66 860	35 618	26 462
2016 års resultat				26 462	-26 462
2016 års vinstdisposition enligt stämman			50 000	-50 000	
2017 års avsättning till yttre fond enl. stadgar			30 324	-30 324	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			0	0	
Årets resultat					-30 924
Belopp vid årets slut	<b>25 090 000</b>	<b>0</b>	<b>147 184</b>	<b>-18 244</b>	<b>-30 924</b>

## Resultatdisposition

*Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	12 080
Årets resultat	-30 924
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-30 324
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	0
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-49 168</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-49 168</b>
--------------------------------	----------------

<i>Underskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Årets resultat</i>	-30 924	26 462
<i>Avsättning till yttre fond enligt stadgar</i>	-30 324	-30 324
<i>Avsättning till yttre fond utöver stadgeenlig avsättning</i>	0	-19 676
<i>Årets underskott</i>	<b>-61 248</b>	<b>-23 538</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 446 282	1 436 724
Summa rörelseintäkter		<u>1 446 282</u>	<u>1 436 724</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 3	-895 311	-752 419
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 671	-17 980
Personalkostnader och arvoden	Not 5	12 712	-27 515
Avskrivningar	Not 6	-371 137	-371 137
Summa rörelsekostnader		<u>-1 272 408</u>	<u>-1 169 051</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>173 875</b>	<b>267 673</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	-5	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-204 794	-241 212
Summa finansiella poster		<u>-204 799</u>	<u>-241 211</u>
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>-30 924</b>	<b>26 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 924</b>	<b>26 462</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>36 122 278</u>	<u>36 493 415</u>
		36 122 278	36 493 415
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 122 278</b>	<b>36 493 415</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 259	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	799 600	1 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>20 559</u>	<u>47 248</u>
		837 417	48 329
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	<u>910 482</u>	<u>1 156 698</u>
		910 482	1 156 698
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 747 899</b>	<b>1 205 027</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 870 177</b>	<b>37 698 442</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 13		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		25 090 000	25 090 000
Yttre underhållsfond		147 184	66 860
		<u>25 237 184</u>	<u>25 156 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 244	35 618
Årets resultat		-30 924	26 462
		<u>-49 168</u>	<u>62 080</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 188 016</b>	<b>25 218 940</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 062 500	11 812 500
		<u>12 062 500</u>	<u>11 812 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		0	250 000
Leverantörsskulder		0	149 206
Aktuella skatteskulder		151 620	151 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	468 042	116 176
		<u>619 662</u>	<u>667 002</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 682 162</b>	<b>12 479 502</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 870 177</b>	<b>37 698 442</b>

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	173 875	267 673
Avskrivningar	371 137	371 137
Erhållen ränta	-5	1
Erlagd ränta	-204 794	-241 212
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>340 213</b>	<b>397 599</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 501	21 705
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	202 660	189 662
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>553 373</b>	<b>608 966</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>553 373</b>	<b>458 966</b>
<b>Likvida medel vid årets början (bank + betaltjänstkonto)</b>	<b>1 156 698</b>	<b>697 732</b>
<b>Likvida medel vid årets slut (bank + betaltjänstkonto)</b>	<b>1 710 071</b>	<b>1 156 698</b>



## Noter

---

### Not 1

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Fastighetens nyttjandeperiod bedöms vara 100 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,0%
-----------	------

#### Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 7 687 per hus.

#### Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 53 891 kr.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Noter		2017	2016
<b>Not 2</b>	<b>Rörelseintäkter</b>		
	Årsavgifter	1 437 994	1 436 724
	Övriga intäkter	8 288	0
		<u>1 446 282</u>	<u>1 436 724</u>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	231 120	168 000
	Löpande underhåll	55 464	4 200
	Taxebundna kostnader:		
	VA/EI	185 909	200 672
	Sophämtning	142 448	127 428
	Fastighetsavgift/skatt	75 810	75 810
	Förvaltningskostnader	79 558	69 875
	Övriga driftskostnader	125 002	106 434
		<u>895 311</u>	<u>752 419</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	140	0
	Kontorsmaterial, tele, porto	2 975	455
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	1 006	0
	Extern revision	12 500	12 500
	Övriga externa kostnader	2 050	5 025
		<u>18 671</u>	<u>17 980</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Löner och ersättningar	-12 712	27 515
		<u>-12 712</u>	<u>27 515</u>
	Föreningen har inga anställda		
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	371 137	371 137
		<u>371 137</u>	<u>371 137</u>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	0	1
	Ränteintäkter skattekonto	-5	0
		<u>-5</u>	<u>1</u>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	203 586	241 212
	Övriga finansiella kostnader	1 208	0
		<u>204 794</u>	<u>241 212</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 113 676	37 113 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 113 676	37 113 676
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-1 525 910	-1 154 773
Årets avskrivningar	-371 137	-371 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 897 047	-1 525 910
Ingående anskaffningsvärde mark	905 649	905 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	905 649	905 649
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 122 278</b>	<b>36 493 415</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	7 508 000	7 508 000
Mark	2 600 000	2 600 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>10 108 000</b>	<b>10 108 000</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	11	1 081
Betaltjänstkonto	799 589	0
	<b>799 600</b>	<b>1 081</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	20 559	20 236
Upplupna hyresintäkter	0	27 012
	<b>20 559</b>	<b>47 248</b>
<b>Not 12 Kassa och Bank</b>		
Bank	910 482	1 156 698
	<b>910 482</b>	<b>1 156 698</b>

**Noter** **2017-12-31**    **2016-12-31**

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 090 000	0	66 860	35 618	26 462
2016 års resultat				26 462	-26 462
2016 års vinstdisposition enligt stämma			50 000	-50 000	
2017 års avsättning till yttre fond enl. stadgar			30 324	-30 324	
Årets resultat					-30 924
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>25 090 000</b>	<b>0</b>	<b>147 184</b>	<b>-18 244</b>	<b>-30 924</b>

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
SE-Banken	0,82%	2018-06-28	4 000 000	4 000 000
SE-Banken	0,87%	2019-01-28	3 562 500	3 562 500
SE-Banken	1,26%	2019-09-28	4 500 000	4 500 000
			12 062 500	12 062 500

Kortfristig del av långfristig skuld 0            250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 062 500**    **11 812 500**

Beräknad amortering under de närmaste 5 åren 0

4 000 000 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långsiktiga per 2017-12-31.

Beslut gällande amortering kommer tas av styrelsen under året.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Förutbetalda hyror och avgifter	122 942	72 133
Upplupna räntekostnader	2 393	11 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342 707	32 500
	<b>468 042</b>	<b>116 176</b>

**Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Ställda fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

Fredriksberg den 8/5 2018

  
Jan Willner


  
Sirpa Bornemar

  
Hans-Owe Sundström

  
Bert Liden

  
Eric Skytt

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9/5 2018

  
Stefan Bengtsson, PwC  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Säfsbyn 1, org.nr 769614-0974

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Säfsbyn 1, för år 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 31 december 2017 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Säfsbyn 1 för år 2017 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 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.

Ludvika 2018-05-09



Stefan Bengtsson  
Auktoriserad revisor