



Årsredovisning 2017

Brf Skidtränaren 1

Org. 769624-0253

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Skidtränaren 1. Box 84, 831 21 ÖSTERSUND
Brfskidtränaren1@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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.

Föreningens fastighet, Skidtränaren 1 i Stockholms kommun förvärvades 2013-05-03.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adress Terrängvägen 47-69. Fastigheten byggdes 1950 och har värdeår 1968.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Skidtränaren 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2016-12-31 310 200kr/år. Tomträttsavtalet med Stockholm Stad går ut först 2019-06-01.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 647 kvm, varav 4 366 kvm utgör lägenhetsyta och 281 kvm lokalyta. I föreningen finns 18 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
60 st 2 rum och kök
13 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 62 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som

underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stampolning	2016
Takavluftning	2016
Gårdsrenovering	2012
Lägenhetsombyggnad	2008
Stambyte	2002

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-03-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-12-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 87 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 89. Under året har en överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-12 och därmed påföljande

Brf Skidtränaren 1 Org.nr 769624-0253

styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ethem Erdogan	ledamot
Yvette Akogyeram	ledamot
Lars-Owe Wikström	ledamot
Jenny Rosén Qvale	ledamot
Ann-Carin Haag	ledamot
Hans Lindh	suppleant
Mona Nordling	suppleant
Christian Haller	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision AB valts.

Föreningen har haft en extra stämma för att ändra nuvarande stadgar, vilket godtogs av medlemmarna. I samband med nästa årsstämma genomförs en ytterligare omröstning, eftersom det krävs två stämmor för beslut om ändring av stadgar.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomi - Räntor & amorteringar 2017

Styrelsen valde att under 2017 amortera totalt 7 500 Kkr. Ett av lånen villkorsändrades med lägre ränta i april 2017. I april 2018 omförhandlas samtliga bundna (och rörliga) lån. Med dagens låga ränteläge hoppas styrelsen på betydligt lägre räntekostnader för kvarstående lån. Ytterligare amorteringar har diskuterats löpande men styrelsen har i nuläget valt att ha kvar medel för fastighetsrelaterade åtgärder som fönsterrenovering, ev. tilläggsisolering av tak, samt dränering som kommer genomföras i etapper inom en period på 1-5 år. Kvarstående lån: 12 500 Kkr vid årets slut. Ytterligare amorteringar övervägs i samband med kostnadsuppskattningar för kommande renoveringar under våren 2018.

Ekonomi - Försäljningar 2017

Under 2017 frigjordes en (1 st) hyresrätt som styrelsen valde att sälja genom mäklarfirmen Husman & Hagberg. Överlåtelsen trädde i kraft 2017.05.17 - Terrängvägen 53 - 2 ROK. Försäljningen inbringade 3 060 Kkr exkl. mäklaravgifter, skatter och avgifter.

Avtal: Nytt tomträttsavtal 2017-03-20 (gällande från 2019)

Kommunfullmäktige beslutade 2017-03-20 om nya tomträttsavgälder för småhus- respektive flerbostadshustomträtter. Avgälderna som inte har uppdaterats sedan 2004 har anpassats till nivåer som bättre speglar dagens markvärden. Höjningen gäller samtliga tomträttsavgälder i Stockholm stad, vilket också påverkar vår förening¹. Höjningen kommer att ske etappvis mellan 2019-2024 och slutligen justeras upp med ca 40% av dagens avgiftsnivå år 2024. Nuvarande styrelse har godkänt den nya avgälden som tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal med Stockholm Stad.

Avtal: Friköp av tomträtt av Stockholm Stad

Styrelsen har också under året utrett möjlighet att köpa loss tomten genom en intresseanmälan hos Stockholm Stad. Nuvarande styrelsen har valt att inte driva frågan vidare om ett eventuellt friköp och inte gått vidare med intresseanmälan.

Avtal: Ny fastighetsförsäkring med gemensamt bostadsrättstillägg.

Den 2017-04-28 tecknade styrelsen en ny fastighetsförsäkring genom Bostadsrätterna AB + Söderberg Partner. 2017-05-03 utökades försäkringen med bostadsrättstillägg som omfattar samtliga medlemmar.

Föreningens resultat för år 2017 är -935 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 202 Kkr. Förändringen beror främst på minskade kostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2017 minskat något jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 008 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 73 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 73 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 4 630 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll: Styrelsen valde att utifrån nuvarande stadgar utföra en årlig fastighetsbesiktning runt årsskiftet 2017/2018. Detta skall ses som ett komplement till styrelsen långsiktiga underhållsplan för att upptäcka skador och identifiera eventuella problemområden som uppstått under årets gång. I rapporten konstaterades att fastigheterna generellt är i gott skick (fasad, stuprör, takpannor, allm. utrymmen, markförutsättningar, fuktförekomst m.m). Däremot konstaterades några problemområden som styrelsen implementerar som renoveringsåtgärder.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Byte takluckor	2018
Fönsterrenovering	2018
Isolering mot takbjälklag som energisparande åtgärd	Inom 5 år
Ytskiktsrenovering allmänna utrymmen	Inom 5 år
Dränering som förebyggande åtgärd för framtida fuktproblem	Inom 5 år
Inköp trädgårdsmöbler	2018
Ytskiktsrenovering av tvättstugor	2018
Radonmätning	2018

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 703 500	14 775 239	107 530	-2 694 739	-1 201 889	71 689 641
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			58 088	-58 088		
Balanseras i ny räkning				-1 201 889	1 201 889	
Insatser/Upplåtelse	907 500	2 152 500				3 060 000
Årets resultat					-935 445	-935 445
Belopp vid årets utgång	61 611 000	16 927 739	165 618	-3 954 716	-935 445	73 814 196

G

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	3 157	3 206	3 338	3 337	2 210
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-935	-1 202	-1 299	-816	-472
Soliditet, %	84,1	76,8	76,4	68,0	60,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	592	592	571	586	371
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 348	5 436	5 519	8 079	9 262
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,79	3,40	3,17	3,65	2,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	16	26	25	34	37

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	
Årets resultat	-3 954 716
	-935 445
Styrelsen föreslår att:	-4 890 161
Till yttre fond avsätts	58 088
I ny räkning överföres	-4 948 249
	-4 890 161

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 156 745	3 205 750
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 156 745	3 205 750
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 273 498	-2 330 653
Övriga externa kostnader	4	-239 743	-300 643
Personalkostnader	5	-116 438	-95 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 008 473	-1 000 355
Summa rörelsens kostnader		-3 638 152	-3 727 588
Rörelseresultat		-481 407	-521 838
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-4	4
Räntekostnader		-454 034	-680 055
Summa finansiella poster		-454 038	-680 051
Resultat efter finansiella poster		-935 445	-1 201 889
Årets resultat		-935 445	-1 201 889

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	77 122 197	78 073 755
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 136 158	1 193 073
Summa materiella anläggningstillgångar		78 258 355	79 266 828
Summa anläggningstillgångar		78 258 355	79 266 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		16 468	0
Övriga fordringar		101	2 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	140 549	106 516
Summa kortfristiga fordringar		157 118	108 530
Kassa och bank		9 393 953	14 024 765
Summa omsättningstillgångar		9 551 071	14 133 295
SUMMA TILLGÅNGAR		87 809 426	93 400 123




BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 538 739	75 478 739
Yttre fond		165 618	107 530
Summa bundet eget kapital		78 704 357	75 586 269
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 954 716	-2 694 739
Årets resultat		-935 445	-1 201 889
Summa fritt eget kapital		-4 890 161	-3 896 628
Summa eget kapital		73 814 196	71 689 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		297 088	157 060
Aktuell skatteskuld		9 681	12 551
Övriga skulder	10	687 314	764 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	501 147	776 564
Summa kortfristiga skulder		1 495 230	1 710 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 809 426	93 400 123

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-481 407	-521 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 008 473	1 000 355
Erhållen ränta mm	-4	4
Erlagd ränta	-454 034	-680 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73 028	-201 534
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-16 468	59 810
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-32 120	58 557
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	140 028	74 378
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-355 280	106 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-190 812	98 186
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-100 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-100 012
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 060 000	3 200 000
Amortering långfristiga lån	-7 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 440 000	3 200 000
Förändring av likvida medel	-4 630 812	3 198 174
Likvida medel vid årets början	14 024 765	10 826 591
Likvida medel vid årets slut	9 393 953	14 024 765




NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	5-15 år
Inventarier	10-12 år

Fastighetslån

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre Fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 199 241	2 142 703
	Hyresintäkter bostäder	696 366	784 936
	Hyresintäkter lokaler	182 608	194 139
	Hyresintäkter p-platser	64 800	63 160
	Övriga intäkter	13 730	20 812
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 156 745	3 205 750



NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	72 846	72 000
	Städ & Entremattor	79 296	79 412
	Tomträttsavgäld	310 200	310 200
	Reparationer och underhåll	222 089	241 381
	Snöröjning	75 144	77 308
	Försäkringspremier	69 192	45 958
	Fjärrvärme	901 218	963 899
	Vatten	187 361	178 181
	Sophämtning	73 021	75 798
	Fastighetsel	66 855	67 505
	Fastighetsskatt/avgift	108 875	105 444
	Övriga driftkostnader	107 401	113 567
	Summa driftkostnader	2 273 498	2 330 653

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Försäljningskostnader	34 200	34 200
	Ekonomisk förvaltning	99 210	102 636
	Kundförlust	7 379	57 096
	Kostnader för inkassohantering	1 982	521
	Revisionsarvode	22 250	21 750
	Övriga administrativa kostnader	74 722	84 440
	Summa övriga externa kostnader	239 743	300 643

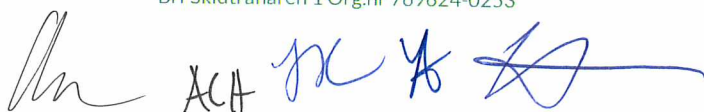
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvode	88 600	73 000
	Sociala avgifter	27 838	22 937
	Summa personalkostnader	349 314	287 810

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	81 311 909	81 311 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 311 909	81 311 909
	Ingående avskrivningar	-3 238 154	-2 292 796
	Årets avskrivningar	-951 558	-945 358
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 189 712	-3 238 154
	Utgående redovisat värde	77 122 197	78 073 755
	Redovisat värde byggnader	77 122 197	78 073 755
	Summa redovisat värde	77 122 197	78 073 755
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	58 088 000	58 088 000
	varav byggnader:	34 899 000	34 899 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	1 253 775	1 153 763		
	Inköp	0	100 012		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 253 775	1 253 775		
	Ingående avskrivningar	-60 702	-5 705		
	Årets avskrivningar	-56 915	-50 396		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 617	-60 702		
	Utgående redovisat värde	1 136 158	1 193 073		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31		
	Förutbetald försäkring	26 148	15 319		
	Förutbet kostnad tomrättsavgäld	77 550	77 550		
	Förutbet kostnad ekonomisk förvaltning	23 125	0		
	Övriga förutbet kostnader	13 726	13 647		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 549	106 516		
Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31		
	Amortering efter 5 år	12 500 000	20 000 000		
	Summa långfristiga skulder	12 500 000	20 000 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2018	2017-12-31
	Nordea Hypotek	2018-05-03	1,62		7 500 000
	Nordea Hypotek	2018-05-03	4,10		5 000 000
	Summa			0	12 500 000
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				12 500 000
Not 10	Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31		
	Inre reparationsfond	687 314	764 307		
	Summa övriga skulder	687 314	764 307		
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31		
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	244 887	246 678		
	Upplupen räntekostnad lån	52 692	111 506		
	Upplupen kostnad värme och el	106 894	108 713		
	Upplupna arvoden inkl soc avg	69 747	69 747		
	Övriga upplupna kostnader	26 927	239 920		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	501 147	776 564		

ACA 

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Stockholm 2018-05-17



Ethem Erdogan



Yvette Akogyeram



Lars-Owe Wikström



Jenny Rosén Qvale



Ann-Carin Haag

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2018.



Joakim Mattsson
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skidtränaren 1, org.nr. 769624-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skidtränaren 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 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skidtränaren 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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.

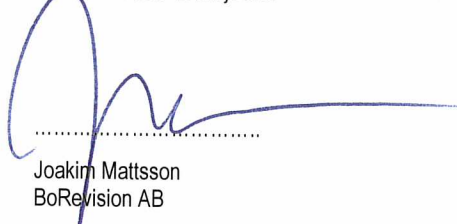
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 18 maj 2018



.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB