



# Årsredovisning 2016

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](mailto:brfskidtränaren1@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)  
[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.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. Föreningen har fått indikationer på en kraftig höjning av 10 års-avtal med ca: 75-110%.

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

Av dessa lägenheter är 61 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

Föreningen har 12 uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**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
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 haft avtal med Deloitte AB och i samband med överlåtelsen av verksamheten från Deloitte till Agentia Förvaltning AB har föreningen valt att fortsätta med Agentia Förvaltning med kontrakt på årsbasis.

**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

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 82 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 87. Under året har 4 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.





**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ethem Erdogan	ledamot/ordf.
Sara Eldrot	ledamot
Lars-Owe Wikström	ledamot
Yvette Akogyeram	ledamot
Mona Nordling	suppleant
Hans Lindh	suppleant
Niklas Gustafsson	suppleant

Under året har Niklas Gustafsson avgått.

Till **revisor** har BoRevision valts med Joakim Mattson som revisor.

**Valberedningen** består av Jenny Gustafsson och Marja Kainulainen.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Under året har styrelsen genomfört löpande underhåll och översyn av föreningens avtal. Föreningen har anlitat en ny taksiktningsfirma och förnyat avtal med snöröjningsfirma.

Nya tvättmaskiner har köpts in till en av tvättstugorna då maskinerna ständigt behövde repareras.

Styrelsen har även genom firman OCAB gjort en grundlig invändig och utvändig fuktutredning för att utreda behovet av både akuta och långsiktiga åtgärder vad gäller dränering, fukt, inomhusklimat och vattenskador. Utredningen visade inga akuta eller allvarliga fuktskador på fastigheten, men gav riktlinjer för framtiden. Inget akut behov av dränering konstaterades, men frågan kvarstår som en långsiktigt förebyggande åtgärd för god förvaltning av de fysiska förutsättningarna av fastigheterna.

Grundlig stamspolning av hela lägenhetsbeståndet samt takavluftning har utförts.

**Föreningens resultat** för år 2016 är -1 202 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -1 299 Kkr. Förändringen beror främst på lägre driftkostnader och då framför allt minskade kostnader för fjärrvärme samt även lägre räntekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2016 minskat något jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 Mkr, exkluderar man dem blir resultatet -202 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 202 Kkr. Anledningen till underskottet beror på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. 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 gör föreningen ett positivt kassaflöde med 3 198 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 3,2 Mkr. Föreningen har inte amorterat något på sina lån under året. Totalt har föreningen lagt ner ca 100 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till att amortera ner på föreningens lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter även under 2017.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	Kkr
Stamspolning	96
Takavluftning.	76

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 1 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/ Kkr.
Utvändig fönsterreovering	2017	500- 1 000
Viss reovering av tvättstugor, ytskikt	2017- 2018	
Inköp trädgårdsmöbler	2017	20-50
Dränering		

Föreningen har efter årsskiftet sålt ytterligare en av föreningens lägenheter samt genomfört en grundlig utredning av trädens skick på gårdarna. Arborister har sågat ner sjuka träd och hjälpt till att ta bort skadade eller farliga grenar.

Föreningen har även tecknat en ny fastighetsförsäkring genom Bostadsrätterna och Söderberg & partner, samt sagt upp sitt avtal med NordEuropa. Försäkringen är på årsbasis.

Föreningen har efter årsskiftet även amorterat 5 Mkr på lån och därmed sänkt räntekostnader.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	59 796 000	12 482 739	53 765	-1 341 963	-1 299 011	69 691 530
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			53 765	-53 765		
Balanseras i ny räkning				-1 299 011	1 299 011	
Upplåtelser	907 500	2 292 500				3 200 000
Årets resultat					-1 201 889	-1 201 889
<b>Belopp vid årets utgång</b>	60 703 500	14 775 239	107 530	-2 694 739	-1 201 889	71 689 641

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	3 206	3 338	3 337	2 210
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 202	-1 299	-816	-472
Soliditet, %	76,8	76,4	68,0	60,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	584	571	586	371
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 436	5 519	8 079	9 262
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 500	16 500	16 500	16 500
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,40	3,17	3,65	2,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	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	-2 694 739
Årets resultat	-1 201 889
	<hr/>
	-3 896 628
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	58 088
I ny räkning överföres	-3 954 716
	<hr/>
	-3 896 628

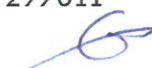
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.





## RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 205 750	3 284 739
Övriga rörelseintäkter		0	52 802
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 205 750</b>	<b>3 337 541</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 330 653	-2 578 598
Övriga externa kostnader	4	-300 643	-299 269
Personalkostnader	5	-95 937	-95 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 000 355	-909 236
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 727 588</b>	<b>-3 883 039</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-521 838</b>	<b>-545 498</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4	0
Räntekostnader		-680 055	-753 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-680 051</b>	<b>-753 513</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 201 889</b>	<b>-1 299 011</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 201 889</b>	<b>-1 299 011</b>



# BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	78 073 755	79 019 113
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 193 073	1 148 058
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 266 828</b>	<b>80 167 171</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 266 828</b>	<b>80 167 171</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		0	59 810
Övriga fordringar		2 014	61 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	106 516	105 790
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 530</b>	<b>226 897</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>14 024 765</b>	<b>10 826 591</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 133 295</b>	<b>11 053 488</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 400 123</b>	<b>91 220 659</b>



# BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 478 739	72 278 739
Yttre fond		107 530	53 765
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 586 269</b>	<b>72 332 504</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 694 739	-1 341 963
Årets resultat		-1 201 889	-1 299 011
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 896 628</b>	<b>-2 640 974</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 689 641</b>	<b>69 691 530</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	20 000 000	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		157 060	82 682
Aktuell skatteskuld		12 551	10 113
Övriga skulder	10	764 307	795 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	776 564	641 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 710 482</b>	<b>1 529 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 400 123</b>	<b>91 220 659</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-521 838	-545 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 000 355	909 236
Erhållen ränta mm	4	0
Erlagd ränta	-680 055	-753 513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-201 534</b>	<b>-389 775</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	59 810	146 118
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	58 557	-79 099
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	74 378	68 042
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	106 975	-190 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>98 186</b>	<b>-444 730</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-100 012	-1 136 143
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-100 012</b>	<b>-1 136 143</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 200 000	10 390 000
Amortering långfristiga lån	0	-7 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 200 000</b>	<b>2 890 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>3 198 174</b>	<b>1 309 127</b>
Likvida medel vid årets början	10 826 591	9 517 464
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 024 765</b>	<b>10 826 591</b>

## 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

#### **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 1 268 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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Årsavgifter bostäder	2 142 703	2 061 660
	Hyresintäkter bostäder	784 936	884 256
	Hyresintäkter lokaler	194 139	237 359
	Hyresintäkter p-platser	63 160	64 350
	Övriga intäkter	20 812	37 114
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 205 750</b>	<b>3 284 739</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetsskötsel	72 000	79 163
	Städ & Entremattor	79 412	96 211
	Tomträttsavgäld	310 200	310 200
	Reparationer och underhåll	241 381	124 624
	Snöröjning	77 308	68 387
	Försäkringspremier	45 958	41 311
	Fjärrvärme	963 899	1 322 729
	Vatten	178 181	159 159
	Sophämtning	75 798	85 083
	Fastighetsel	67 505	63 287
	Fastighetsskatt/avgift	105 444	100 389
	Övriga driftkostnader	113 567	128 056
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 330 653</b>	<b>2 578 599</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Försäljningskostnader	34 200	129 400
	Ekonomisk förvaltning	102 636	98 880
	Kundförlust	57 096	0
	Kostnader för inkassohantering	521	6 136
	Revisionsarvode	21 750	6 250
	Övriga administrativa kostnader	84 440	58 603
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>300 643</b>	<b>299 269</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Styrelsearvoden	73 000	73 000
	Sociala avgifter	22 936	22 936
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>95 936</b>	<b>95 936</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	81 311 909	81 311 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 311 909	81 311 909
	Ingående avskrivningar	-2 292 796	-1 388 774
	Årets avskrivningar	-945 358	-904 022
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 238 154	-2 292 796
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 073 755</b>	<b>79 019 113</b>
	Redovisat värde byggnader	78 073 755	79 019 113
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>78 073 755</b>	<b>79 019 113</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	58 088 000 34 899 000	53 765 000 31 632 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 153 763	17 620
	Inköp	100 012	1 136 143
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 253 775</b>	<b>1 153 763</b>
	Ingående avskrivningar	-5 705	-491
	Årets avskrivningar	-50 396	-5 214
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 702</b>	<b>-5 705</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 193 073</b>	<b>1 148 058</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkring	15 319	14 682
	Förutbet kostnad tomträttsavgäld	77 550	77 550
	Övriga förutbet kostnader	13 647	13 558
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>106 516</b>	<b>105 790</b>
Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering efter 5 år	20 000 000	20 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Nordea	2018-05-03	2,001%	0	5 000 000
Nordea	2018-05-03	4,100%	0	5 000 000
Nordea	2018-05-03	3,870%	0	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>20 000 000</b>



## NOTER

Not 10 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Inre reparationsfond	764 307	795 181
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>764 307</b>	<b>795 181</b>
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 678	253 276
Upplupen räntekostnad lån	111 506	107 509
Upplupen kostnad värme och el	108 713	137 111
Upplupna arvoden inkl soc avg	69 747	69 747
Övriga upplupna kostnader	239 920	73 510
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>776 564</b>	<b>641 153</b>


### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

Stockholm 2017-05-


  
Lars-Owe Wikström

  
SARA ELDRÖT  
Sara Eldrot

  
Yvette Akogyeram

  
Ethem Erdogan

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>23</sup> maj 2017.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skidtrånaren 1 för år 2016 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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 bestrida föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 23 / 5 2017



Joakim Mattsson  
BoRevision AB