

Årsredovisning för
Brf Råstasjön
715200-1348

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

n NSL
B

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Råstasjön, 715200-1348 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Föreningen registrerades i Länsstyrelsen 1957-11-01. Föreningens firma är Brf Råstasjön.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

Styrelsen

Styrelsen har fram till årsstämman 2016-05-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tobias Gustafsson	ordförande
Per Israelsson	sekreterare, vice ordförande
Nima Siyami	ekonomiansvarig
Rolf Wiklund	

Styrelsen har sedan årsstämman 2016-05-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tobias Gustafsson	ordförande
Per Israelsson	sekreterare, vice ordförande
Nima Siyami	ekonomiansvarig
Helena Bäckström	ekonomiansvarig

Suppleanter

Rolf Wiklund

Revisor

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, Kleberg revision AB.

T & NS

#

M

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Knutmejer och Ann-Katrin Åkerblad.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10. Styrelsen har haft ett konstituerande sammanträde och 8 protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med förvaltaren för att stämma av den löpande verksamheten.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av de ordinarie ledamöterna i styrelsen, två i förening.

Information om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tärnan 1 i Solna. Byggnaden uppfördes 1957 och ligger på Sjövägen 2. Föreningens 45 lägenheter och 3 lokaler upplåts samtliga med bostadsrätt.

Föreningen har 68 medlemmar, och 48 objekt varav 3 är lokaler.

Anställda och avtal

Föreningen har ingen egen anställd personal. Fastighetsskötsel och förvaltning har ombesörjts av Valvet förvaltning AB enligt avtal. Snöröjningen av mark och markskötseln har sköts av Tingvalla mark AB. Snöröjning av yttertak sköts av JW-plåt.

Arvoden och löner

Arvode till styrelsen har utgått med 1,0 prisbasbelopp

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna Alliansförsäkring. Försäkringsgivare är Moderna Försäkringar, filial till Tryg Forsikring A/S.

Årsavgifter

Föreningens avgiftsintäkter för bostäder, lokaler och parkeringsplatser uppgick under räkenskapsåret 2016 till 2 350 141 kr.

Information till medlemmarna

Anslagstavlan mellan hissarna i entrén och hemsidan rastasjon.bostadsratterna.se har använts för information till medlemmarna. Styrelsen har under året delat ut nyhetsbrev samt nyttig information i medlemmars brevlådor.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2016 har det varit totalt 8 stycken lägenhetsöverlåtelse varav 1 avser lokaler.

TR NS

13

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större utförda renoveringar

År	Åtgärd
2006	Stambyte, byte av elledningar, renovering av badrum, tvättstuga och torkrum. Målning av trapphus, entré och källare. Byte av belysning i trappa och entré. Kostnad: cirka 10 mkr.
2008	Renovering och reparation av hissar; 350 kkr
2009	Renovering av tak; 142 kkr. Markarbeten SÖ hömet; 50 kkr. Renovering av ventilation; 31 kkr.
2010	Markarbeten vid S dagvattenavloppet på parkeringen; 44 kkr. Vattenläcka 20 kkr.
2011	Dränering av husets södra sida; 346 kkr. Tätning av balkongtak på plan nio; 22 kkr.
2012	Installation av nytt fläktsystem samt nya elcentraler (på vinden); ca 200 kkr.
2013	Installerat nya termostater till alla radiatorer i huset; 350 kkr. Byte av skyddsörr på stora hissen; 45 kkr.
2014	Spolning av stammar; 45 kkr, Vattenskada i lgh samt dagis; 55 kkr, Reparation av hiss; 100 kkr
2015	Lagning av avloppsrör på parkering; 70 kkr, Byte av tak; 700 kkr, Skadegörelse; 20 kkr Lagning av rör i källren inklusive sanering av asbests 30 kkr.
2016	OVK genomförd 40 kkr, Besiktningar av balkongerna samt påbörjat arbete för framtagande av ritningsförslag till nya balkonger 40 kkr. Projektering bergvärme alternativt bergvärme+FTX 40 kkr. Byte till LED belysning 50 kkr.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 458	2 325	2 319	2 102	2 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	303	48	-150	-685	-48
Soliditet*	-1	-3	-3	-2	2
Bostadsrättsyta (bostäder och lokaler)	3 106	3 106	3 106	3 106	3 106
Total yta (bostäder och lokaler)	3 106	3 106	3 106	3 106	3 106
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	749	722	680	647	647
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 508	5 530	5 222	5 238	5 061
Fastighetens belåningsgrad**, %	31%	31%	29%	29%	42%
Taxeringsvärde, tkr	54 403	56 169	56 169	56 169	37 635
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	305	305	305	305	305
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	54,25	54,25	54,25	54,25	54,25
Avskrivning / kvm total yta	95	91	98	90	85
Elkostnad / kvm total yta	26	27	28	32	31
Värmekostnad / kvm total yta	138	129	133	131	129
Vattenkostnad / kvm total yta	17	17	15	17	18

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Under 2016 projektering av nya balkonger, installera bergvärme +FTX enligt beslut vid extrastämma i februari 2017. X

NS TK
B M

Ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens ekonomi, avtal har omförhandlats och för en bättre fördelning på kostnaderna så har avgifterna höjts på parkeringsplatserna så att parkeringen betalar sig själv. Årets resultat är glädjande.
Som framgår av balansräkningen är föreningens ekonomi stabil.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	305 075	-	904 699	-1 744 689	48 122
Avsättning till yttre fond			168 500	-168 500	
Avlyft från yttre fond			-116 860	116 860	
Resultatdisposition				48 122	-48 122
Årets resultat					302 753
	305 075	-	956 339	-1 748 207	302 753

Slutord

En stor utgiftspost för föreningen är räntekostnaderna för ett av de befintliga lånen. Under 2017 kommer det sista lånet med hög ränta att omförhandlas. Vi ser fram emot att kunna använda pengarna till bättre saker än en hög räntekostnad.

Styrelsen vill tacka den informella trädgårdsgruppen som ser till att det året runt ser trevligt ut i entrén och på gården.

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 696 567
årets resultat	302 753
Totalt	-1 393 814
avsättning till yttre fond	163 209
i anspråkstagande av fond	-80 295
balanseras i ny räkning	-1 476 728
Summa	-1 393 814

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

X

NS
B
Th
M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 458 381	2 324 666
		2 458 381	2 324 666
Fastighetskostnader			
Reparationer	4	-305 097	-316 861
Underhåll	5	-80 295	-116 860
Taxebundna kostnader	6	-621 156	-606 937
Försäkring	7	-27 416	-26 140
Fastighetsskatt		-73 890	-77 625
Förvaltningskostnader	8	-286 558	-281 308
Styrelsearvode	9	-40 669	-40 937
Fastighetskostnader		-1 435 081	-1 466 668
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		1 023 300	857 998
Avskrivningar		-317 172	-302 899
Rörelseresultat		706 128	555 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		290	257
Räntekostnader och liknande kostnader	10,17	-403 665	-507 234
Resultat efter finansiella poster		302 753	48 122
Årets resultat		302 753	48 122

NS JK
B M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	14 869 906	15 164 180
Fastighetsförbättringar	12	893 025	-
Maskiner och inventarier	13	-	-
Pågående arbeten	14	31 875	750 655
		<u>15 794 806</u>	<u>15 914 835</u>
Summa anläggningstillgångar		15 794 806	15 914 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 638	-
Aktuell skattefordran		6 740	3 005
Övriga fordringar	15	42 489	42 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60 864	51 294
		<u>117 731</u>	<u>96 498</u>
Kassa och bank		1 574 432	1 217 310
Summa omsättningstillgångar		1 692 163	1 313 808
SUMMA TILLGÅNGAR		17 486 969	17 228 643

NS TR
B M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		305 075	305 075
Fond för yttre underhåll		956 339	904 699
		<u>1 261 414</u>	<u>1 209 774</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 748 207	-1 744 689
Årets resultat		302 753	48 122
		<u>-1 445 454</u>	<u>-1 696 567</u>
Summa eget kapital		-184 040	-486 793
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
	17,19		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 031 060	17 171 060
Övriga långfristiga skulder		2 700	600
		<u>17 033 760</u>	<u>17 171 660</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	17,18	70 000	-
Medlemmarnas inre reparationsfond		127 750	130 670
Leverantörsskulder		169 201	107 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	270 298	305 479
		<u>637 249</u>	<u>543 776</u>
Summa skulder		17 671 009	17 715 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 486 969	17 228 643

NS TK
B S

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		302 753	48 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>317 172</u>	<u>302 899</u>
		619 925	351 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		619 925	351 021
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-21 234	-19 148
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>23 474</u>	<u>193 170</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		622 165	525 043
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-915 923	
Pågående arbeten		<u>718 780</u>	<u>-750 655</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-197 143	-750 655
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	3 693 000
Amortering av lån		-70 000	-2 735 500
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner		<u>2 100</u>	<u>600</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-67 900	958 100
Årets kassaflöde		357 122	732 488
Likvida medel vid årets början		1 217 310	484 821
Likvida medel vid årets slut		1 574 432	1 217 309

NS 72
B
S

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År	Andel av bokf värde i %
<i>Fastigheten</i>		
Stomme, grund och restpost	100	25,0
Stammar, vatten	50	5,0
Stambyte 2006	50	65,0
Tak	20	1,0
Hiss	20	2,0
Ventilation	50	2,0
		<hr/> 100,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Fastighetsförbättringar		
Tak, 2016	40	100,0

NS T_k
B M

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 985 280	1 933 585
Årsavgifter, lokaler	364 861	309 480
Hysesintäkter, garage och parkering	94 950	81 600
Övriga hyresintäkter	13 290	-
Övriga intäkter	-	1
	2 458 381	2 324 666

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Material	2 046	17 643
Trädgårdskostnader	23 970	35 778
Snöröjning och sandning	74 734	66 040
Städning inkl hyrmattor	37 683	37 189
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	31 828	35 971
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	18 250	24 355
	188 511	216 976

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesbostäder	-	1 550
El, värme, vatten och ventilation	61 383	7 050
Vattenskador	9 269	3 538
Tvättstuga, tvättutrustning	5 804	33 941
Hissar	29 926	5 347
Fönster, portar och balkonger	3 474	-
Tak och fasader	-	4 808
Övriga reparationer	6 730	43 651
	116 586	99 885

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El, värme, vatten och ventilation	-	32 585
Tak och fasader	70 737	-
Mark- och trädgårdsunderhåll	-	84 275
Övriga underhållskostnader	9 558	-
	80 295	116 860

NS
TB
M

Not 6 Taxebundna kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ei	81 257	82 461
Uppvärmning	429 727	401 915
Vatten	53 181	51 915
Sopor, grovsopor	22 374	39 290
Kabel-TV	34 617	31 356
	621 156	606 937

Not 7 Försäkring och avgäld

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	27 416	26 140
	27 416	26 140

Not 8 Förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	799	-
Administrationskostnader	1 341	2 442
Förvaltningskostnader, avtal	137 500	137 519
Revision	42 988	22 000
Förvaltningskostnader	47 570	20 783
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	54 009	85 323
Övriga förvaltningskostnader	2 351	13 241
	286 558	281 308

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	31 150	31 150
Sociala kostnader	9 519	9 787
	40 669	40 937

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, bank	403 665	507 066
Räntekostnader, övriga	-	168
	403 665	507 234

NS
TK
B

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 452 959	16 452 959
Vid årets slut	16 452 959	16 452 959
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 245 404	-3 951 130
-Årets avskrivning	-294 274	-294 274
Vid årets slut	-4 539 678	-4 245 404
Mark	2 956 625	2 956 625
Redovisat värde vid årets slut	14 869 906	15 164 180

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	26 000 000	1 683 000	27 683 000
Mark	26 000 000	720 000	26 720 000
	52 000 000	2 403 000	54 403 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförbättringar		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	915 923	-
Vid årets slut	915 923	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
Årets avskrivning	-22 898	-
Vid årets slut	-22 898	-
	893 025	-

NS TK
21

Not 13 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Maskiner och inventarier		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	108 659	108 659
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	108 659	108 659
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-108 659	-100 034
-Årets avskrivning	-	-8 625
Vid årets slut	-108 659	-108 659
	-	-

Not 14 Pågående arbeten

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	750 655	-
Årets nyanläggning	-718 780	750 655
Redovisat värde vid årets slut	31 875	750 655

Not 15 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	42 489	42 199
	42 489	42 199

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9 257	8 901
Förutbetalda räntekostnader	3 131	-
Förvaltning	34 811	34 375
ComHem AB	8 195	8 018
Övrigt	5 470	-
	60 864	51 294

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
Stadshypotek	0,910 %	2018-09-01	3 250 000	-	3 250 000
SBAB	4,740 %	2017-03-30	6 500 000	-	6 500 000
Stadshypotek	0,984 %	2018-10-30	3 728 060	-17 500	3 710 560
Stadshypotek	0,900 %	2018-09-01	3 693 000	-52 500	3 640 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-	-	-70 000
			17 171 060	-70 000	17 031 060

NS JK
B J

Not 18 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2016-12-31
Stadshypotek	70 000

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	17 289 000	17 289 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

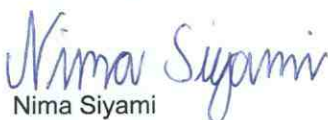
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arvoden	13 490	13 490
Upplupna social avgifter	5 304	5 304
Upplupna räntor	10 942	11 562
Förutbetalda hyror och avgifter	210 562	198 377
Upplupen revisionskostnad	30 000	16 725
Övriga upplupna kostnader	-	11
EI	-	9 415
Värme	-	50 595
	270 298	305 479

Underskrifter

Solna den 30/3-17

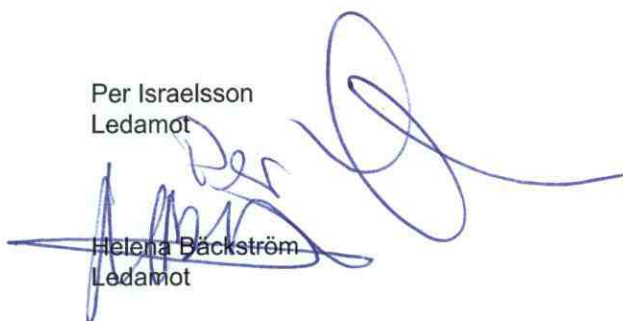


Tobias Gustafsson
Ordförande




Nima Siyami
Ledamot

Per Israelsson
Ledamot



Helena Bäckström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Råstasjön

org.nr 715200-1348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råstasjön 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 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 revisionssed 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

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 Råstasjön för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

Stockholm 5 april 2017



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor