



Årsredovisning 2016

Brf Aspsätra 1

Org. 769618-2190

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Aspsätravägen 21, 127 37 Skärholmen

Mail: aspbrf1@hotmail.com

www.brfaspsatra1.se

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

Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 registrerades 2008-01-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-10-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-01-24. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt till bostadsrättshavare och föreningens hyresgäster mot avgift tillhandahålla garage och parkeringsplatser på föreningens mark.

Föreningens fastighet, Aspsätra 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-10-31.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Aspsätravägen 3-33. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 227 kvm, varav 9 166 kvm utgör lägenhetsyta och 61 kvm lokalyta. I föreningen finns 113 parkeringsplatser, 20 garage och 6 p-platser upplåtna som avgiftsbelagd gästparkering. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning
22 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
79 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 103 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

En lägenhet nyttjas som föreningslokal.

Försäkring för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår inte tilläggförsäkring för bostadsrätter utan denna försäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Föreningen har för fastighetens förvaltning, dagliga drift och skötsel följande avtal:

Administration och ekonomisk förvaltning
Agentia Förvaltning AB
Fastighetsskötsel
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entreprenör AB Sättra
Arbetspartner i Stockholm AB
El och fjärrvärme
Fortum AB
Ellevio AB
Vatten
Stockholm Vatten
Sophämtning
Hans Andersson Recycling
Kabel-TV
Com Hem AB
Parkeringsbevakning
Estate Parkering AB

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2009-2010
Elrevision	2009-2010
Fönsterbyte	2012
Bottenavloppsbyte	2012-2014
Byte, frånluftsfläktar	2013
Byte, trappbelysning	2013
Installation av låssystem	2014
Byte till LED-lampor gård & parkering	2014
Renoverat två hyreslägenheter	2015
Målat trapphus port 33	2015
Byte & renovering branddörrar	2015

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 144 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 144. Under året har 8 överlåtelser skett och ingen 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, 2016-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Fogelberg	ledamot/ordf.
Boel Rosbäck (tom 161215)	ledamot/ordf.
Iliriana Hermansson	ledamot/sekr.
Elife Ringström	ledamot
Christina Bergström	ledamot
Gustaf Djerf	suppleant
Özkan Sullu	suppleant

Till **auktoriserad revisor** har Monica Hedberg, PricewaterhouseCoopers AB valts, och som förtroendevald revisor Ove Pettersson.

Valberedningen består av Mall Andreasson och Zarko Suvakov varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 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

Föreningen har under året gjort följande:

- Tecknat gruppavtal med Com Hem om tillhandahållande av bredband i samtliga bostäder fr.o.m. 2017-01-01

- Tecknat treårigt avtal med Fortum om elhandel till ett fast pris av 31 öre kWh samt slopade fasta månadsavgifter
- Byggt om och inrett friställd hyreslägenhet i port 3 till föreningslokal
- Fortsatt renoveringen av hyreslägenheter
- Upprättat förfrågningsunderlag och tagit in offerter på omläggning av taken på föreningens hus (underhåll enligt 2015 års underhållsplan)
- Upphandlat byte av skyddsnät runt bollplanen. Arbetet utförs första halvåret 2017

Föreningens resultat för år 2016 är 273 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 402 Kkr. Förändringen beror främst på högre driftkostnader och högre kostnader för reparationer och underhåll. Ombyggnationen av en hyreslägenhet till föreningslokal har uppgått till ca 437 Kkr vilket förklarar de högre reparations- och underhållskostnaderna jämfört med föregående år.

Räntekostnaden är en stor kostnadspost för föreningen och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 973 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 1 246 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 246 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 3 % fr.o.m. 1 januari 2017.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fortsatt renovering hyreslägenheter	233
Föreningslokal, ombyggnation	437
Påbörjad radonmätning, fortsätter under 2017	-

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 600 Kkr. 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte takbeläggning	2017	3 100
Renovering tvättstuga	2018-2019	800

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 508 014	12 135 856	553 420	-2 493 388	401 662	73 105 564
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			74 489			74 489
Balanseras i ny räkning				327 173	-401 662	-74 489
Årets resultat					273 318	273 318
Belopp vid årets utgång	62 508 014	12 135 856	627 909	-2 166 215	273 318	73 378 882

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	6 397	6 336	6 273	6 160	5 856
Resultat efter finansiella poster, Kkr	273	402	89	4	-425
Soliditet, %	70	70	68	64	58
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	589	589	574	529	507
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 794	3 794	4 092	4 882	5 585
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 904	7 904	7 904	7 902	7 898
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,9	4,0	4,2	4,5	4,9
Fastighetens belåningsgrad, % **	31,1	30,8	32,6	38,9	42,9

* 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	-2 166 215
Årets resultat	<u>273 318</u>
	-1 892 897
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	85 488
Ur yttre fond ianspråk tas (ombyggnation lägenhet till föreningslokal)	-150 000
I ny räkning överföres	<u>-1 828 385</u>
	-1 892 897

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.

MR

E.R

CA 14 11

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 396 686	6 336 042
Övriga rörelseintäkter		150	650
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 396 836	6 336 692
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 830 602	-3 258 011
Övriga externa kostnader	4	-297 192	-355 605
Personalkostnader	5	-159 479	-143 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-973 465	-973 641
Summa rörelsens kostnader		-5 260 738	-4 731 205
Rörelseresultat		1 136 098	1 605 487
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18 734	2 745
Räntekostnader		-881 514	-1 206 570
Summa finansiella poster		-862 780	-1 203 825
Resultat efter finansiella poster		273 318	401 662
Årets resultat		273 318	401 662

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	96 596 622	97 439 416
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 485 554	1 616 225
Summa materiella anläggningstillgångar		98 082 176	99 055 641
 Summa anläggningstillgångar		 98 082 176	 99 055 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		495	1 663
Aktuell skattefordran		3 303	31 383
Övriga fordringar		100 972	74 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 565	82 722
Summa kortfristiga fordringar		239 335	190 134
 Kassa och bank		 6 048 384	 4 805 354
 Summa omsättningstillgångar		 6 287 719	 4 995 488
 SUMMA TILLGÅNGAR		 104 369 895	 104 051 129

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

74 643 870

74 643 870

Fond för yttre underhåll

627 909

553 420

Summa bundet eget kapital

75 271 779

75 197 290

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 166 215

-2 493 388

Årets resultat

273 318

401 662

Summa fritt eget kapital

-1 892 897

-2 091 726

Summa eget kapital

73 378 882

73 105 564

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

30 000 000

30 000 000

Summa långfristiga skulder

30 000 000

30 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

169 827

86 610

Övriga skulder

20 063

14 343

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

801 123

844 612

Summa kortfristiga skulder

991 013

945 565

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 369 895

104 051 129

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: E.R., Cla, H, and a large stylized mark.

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 136 098	1 605 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	973 465	973 641
Erhållen ränta mm	18 734	2 745
Erlagd ränta	-881 514	-1 206 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 246 783	1 375 303
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 168	-6 738
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-78 449	62 113
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	83 217	57 360
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-9 689	196 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 243 030	1 684 575
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 382 149
Amortering långfristiga lån	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 382 149
Förändring av likvida medel	1 243 030	3 066 724
Likvida medel vid årets början	4 805 354	1 738 630
Likvida medel vid årets slut	6 048 384	4 805 354

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.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier/installationer	5-33 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter	4 654 430	4 633 856
	Hyresintäkter, bostäder	1 259 358	1 277 006
	Hyresintäkter, lokaler	74 588	71 368
	Hyresintäkter, p-platser	372 105	332 775
	Övriga hyresintäkter	36 205	21 037
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 396 686	6 336 042

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	275 109	320 200
	Reparationer/underhåll	546 402	548 660
	El	166 961	172 325
	Fjärrvärme	1 362 394	1 287 686
	Underhåll föreningslokal	437 300	0
	Vatten och avlopp	293 403	262 577
	Sophantering	139 572	121 426
	Städning	161 759	155 990
	Bredband/Kabel-TV	77 644	77 624
	Snöröjning och sandning	77 696	60 178
	Fastighetsförsäkring	72 650	69 057
	Fastighetsskatt/avgift	168 308	165 293
	Övriga driftkostnader	51 404	16 995
	Summa driftkostnader	3 830 602	3 258 011

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förvaltningsarvode	166 024	159 944
	Konsultarvode	27 556	74 610
	Revisionsarvode	28 491	21 875
	Myndighetsåtgärd	0	50 174
	Övriga externa kostnader	75 121	49 002
	Summa övriga externa kostnader	297 192	355 605

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	100 000	100 000
	Lön	27 034	24 830
	Arvode intern revisor	2 000	2 000
	Sociala avgifter	30 445	17 118
	Summa personalkostnader	159 479	143 948

Föreninglokalens skötsel handhas av styrelseledamot mot månadsarvode.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	102 420 389	102 420 389
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 420 389	102 420 389
	Ingående avskrivningar	-4 980 973	-4 138 179
	Årets avskrivningar	-842 794	-842 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 823 767	-4 980 973
	Utgående redovisat värde	96 596 622	97 439 416
	Redovisat värde byggnader	43 295 302	43 766 771
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 160 420	35 531 745
	Redovisat värde mark	18 140 900	18 140 900
	Summa redovisat värde	96 596 622	97 439 416
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	85 488 000	74 489 000
	varav byggnader:	57 934 000	49 043 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 022 787	2 022 787
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 022 787	2 022 787
	Ingående avskrivningar	-406 562	-275 715
	Årets avskrivningar	-130 671	-130 847
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-537 233	-406 562
	Utgående redovisat värde	1 485 554	1 616 225
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkringspremie	62 654	59 830
	Ekonomisk förvaltning	42 834	0
	Övriga förutbetalda kostnader	29 077	22 892
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 565	82 722

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering efter 5 år	30 000 000	30 000 000
	Summa långfristiga skulder	30 000 000	30 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2018-09-18	1,15	0	5 000 000
SBAB	2018-08-28	5,23	0	10 000 000
SBAB	2017-09-26	0,98	0	5 000 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,35	0	1 000 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,35	0	2 000 000
Stadshypotek	2019-06-01	2,91	0	2 000 000
Stadshypotek	2019-03-01	1,63	0	3 000 000
Stadshypotek	2017-09-01	3,53	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder				30 000 000

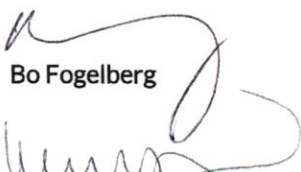
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	550 944	494 845
	Upplupna räntekostnader	9 411	10 294
	Upplupen fjärrvärmekostnad	188 745	175 411
	Upplupen kostnad byte & renovering dörrar	0	92 063
	Övriga upplupna kostnader	52 023	71 999
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	801 123	844 612

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Skärholmen 2017- 03-19

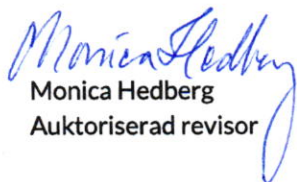

Bo Fogelberg

Iliriana Hermansson


Christina Bergström

Elife Ringström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2017.


Monica Hedberg
Auktoriserad revisor

Ove Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1, org.nr 769618-2190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspsätra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

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



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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aspsåtra 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till

de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

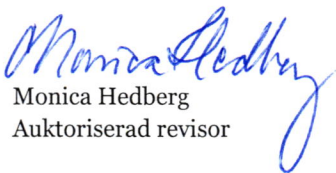
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2016


Monica Hedberg
Auktoriserad revisor