

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Falköping 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falköping 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Margun Grov Eikemo	Ordförande
Joakim Mattias Eddie Kävrestad	Ledamot
Emil Roland Arne Nord	Ledamot
Bjørn Artur Salbu	Ledamot
Tindra Louisa Sofia Ståhl Rasmussen	Ledamot
Anneli Birgitta Lejon	Suppleant
Sonja Louise Normark	Suppleant
Hans Gösta Jonasson	Huvudansvarig revisor
Harald Sandrup Kåven	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Margun Grov Eikemo, Hans Gösta Jonasson, Harald Sandrup Kåven, Joakim Mattias Eddie Kävrestad, Anneli Birgitta Lejon, Emil Roland Arne Nord och Sonja Louise Normark.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Gösta Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer

Valberedning

Trond Eikemo

Inger Larsson

Svein Tvärliä

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-03.

Extra föreningsstämma hölls 2016-08-06. Extra stämma med anledning av stadgeändring, revidering av ordningsregler samt fyllnadsval till valberedningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Friheten 7	1963	Falköping

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

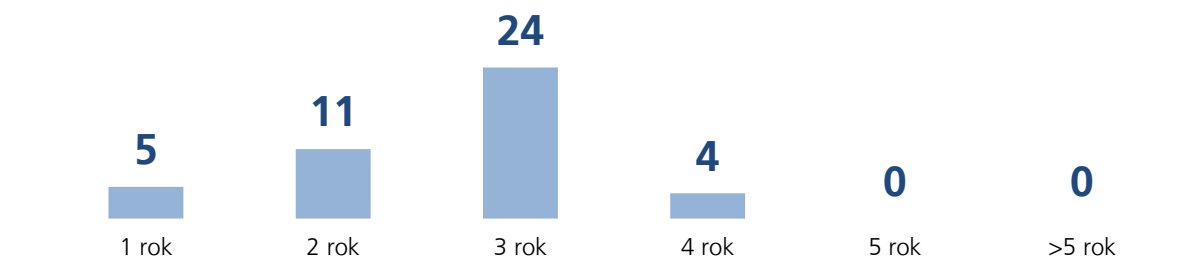
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 220 m², varav 3 220 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Festlokal i 19
Tvättstuga och torkrum i 19
Snickarbod i 19
Tvättstuga och torkrum i 21
Cykelförråd i 21
Cykelförråd i 23
Barnvagnsrum i 23

Kommentar

Gemensam lokal
Tvättstuga och två torkrum i hus 19

Tvättstuga och torkrum i hus 21

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av vägg	2016	Renovering av väggen mellan 21 och 23 på den sida som vetter mot gården
Relining stammar	2016	Relining av samtliga stamledningar
Takbyte	2013	Byte av tak på alla hus
Installation av dörrtelefoner	2006	
Installation av bergvärme	2005	Tre bergvärmepumpar med 14 borrhål
Byte av fönster och balkongdörrar	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bauer vattenrening	2017	Installation av filer för vattenrening på värmeledningssystemet
Radonmätning	2017	Mätning av radon i samtliga lägenheter
Renovering golv i tvättstuga i hus 21	2018	
Byte av tvättmaskin i hus 19	2019	
Renovering golv i tvättstuga i hus 19	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Petterssons alltjänst	Fastighetsskötsel
Skövde kylteknik	Förvaltning av värmesystem

Övrig information

Överlag har året gått bra och vi har som vanligt haft både sommarfest och julbord - något styrelsen ser som viktigt för att bibehålla vår goda sammanhållning.

Föreningens ekonomi

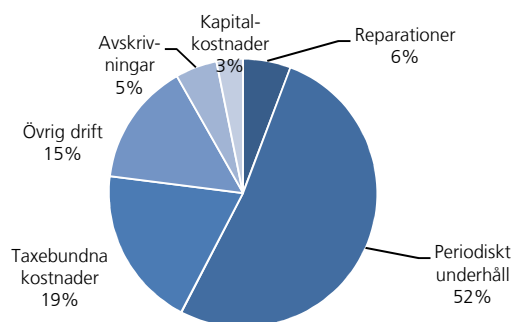
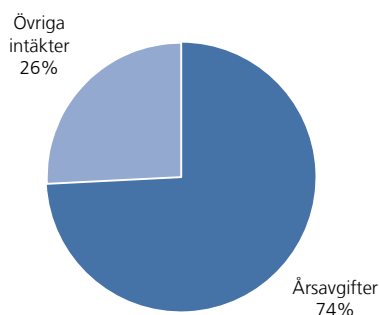
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-07-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	634 339	809 682
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 576 355	1 608 345
Finansiella intäkter	18	50
Minskning kortfristiga fordringar	5 164	0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	0	10 000
Ökning av långfristiga skulder	1 035 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	120 139	0
	2 736 675	1 618 395
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 798 231	1 309 596
Finansiella kostnader	96 073	85 878
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1460
Minskning av långfristiga skulder	0	120 000
Minskning av kortfristiga skulder		276 804
	2 894 303	1 793 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	476 711	634 339
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-157 628	-175 343

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året startades med riktigt stora projekt. Till att börja med genomfördes relining av samtliga stammar i alla hus, något som nog alla märkte av men som ändå gick ganska smidigt sett till hur pass stort projekt det var. Styrelsen konstaterar att arbetet var väldigt bra planerat vilket borgade för ett smidigt genomförande.

Efter reliningen renoverades den del av väggen mellan 21 och 23 som vetter mot innergården och som om detta inte vore nog så renoverades en stor vattenskada i hus 21 under våren. Under våren arbetade styrelsen även med att uppdatera stadgar och ordningsregler då dessa var i behov av modernisering och anpassning till nuläge, dessa dokument blev senare antagna på extra stämma på höstkanten.

Till följd av alla projekt under våren kunde styrelsen konstatera att hösten behövde ägnas åt sparbeting och styrelsen valde därför att hålla nere utgifterna iså stor grad som möjligt för att återbygga en god likviditet. Det kan här konstateras att föreningens likviditet har ökat från ca 100 000 SEK under sommarmånaderna till ca 250 000. Detta trots att året avslutades med ett oplanerat byte av en värmepump till en kostnad nästan 150 000.

Styrelsen vill poängtera att även om likviditetens har varit förhållandevis låg under delar av året så är ekonomin i god balans och likviditeten bör öka under kommande år om nuvarande långtidsbudget och underhållsplan efterlevs.

Under året har vi även fortsatt att arbeta med resultaten av radonmätningarna som genomfördes 2015, status för närvarande är att det under 2017 kommer genomföras mätningar i samtliga lägenheter där mätning inte gjorts, eller där resultaten visat på värden över 200Bq/m³, vilket är det godkända gränsvärdet.

Under hösten har vi även försökt erbjuda sortering av plast och metall i soprummet, detta genom att ställa ut och märka upp ett antal plastbackar. Detta fungerade tyvärr inte då alla möjliga sorters skräp hamnade i och utanför dessa backar. Denna sortering är nu borta och vi är tillbaka på att endast slänga hushållsavfall i de gröna containrarna i soprummet.

Avseende försäljningar har vi under året haft två överlåtelser och således fått två nya medlemmar.

Till sist vill styrelsen rikta ett stort tack till alla er som på olika sätt bidrar till att sköta fastigheterna, framförallt er som regelbundet forslar bort tidningar och papper, detta är något som föreningen sparar mycket pengar på!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	451	464
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 190	884
Elkostnad/m ² totalyta	126	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	27
Soliditet (%)	14	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 471	60
Nettoomsättning (tkr)	1 459	1 490

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 220 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 346 800	0	0	1 346 800
Fond för yttre underhåll	291 378	122 040	0	169 338
S:a bundet eget kapital	1 638 178	122 040	0	1 516 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	572 215	-122 040	60 233	634 022
Årets resultat	-1 470 621	-1 470 621	-60 233	60 233
S:a ansamlad förlust	-898 406	-1 592 661	0	694 255
S:a eget kapital	739 772	-1 470 621	0	2 210 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 470 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	694 255
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 040
summa balanserat resultat	-898 406

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

291 378
-607 028

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 459 457	1 490 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 898	118 008
Summa rörelseintäkter		1 576 355	1 608 345
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 566 210	-1 080 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 837	-143 152
Personalkostnader	Not 6	-86 183	-86 351
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 691	-152 687
Summa rörelsekostnader		-2 950 921	-1 462 283
RÖRELSERESULTAT		-1 374 566	146 061
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 073	-85 878
Summa finansiella poster		-96 055	-85 828
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 470 621	60 233
ÅRETS RESULTAT		-1 470 621	60 233

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 629 706	4 782 397
Summa materiella anläggningstillgångar	4 629 706	4 782 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 629 706	4 782 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 949	5 376
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	364 163	470
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	5 380	11 013
Summa kortfristiga fordringar	375 491	16 859
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	112 915	543 609
SBC klientmedel i SHB	0	90 731
Summa kassa och bank	112 915	634 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	488 407	651 198
SUMMA TILLGÅNGAR	5 118 113	5 433 595

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 346 800	1 346 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	291 378	169 338
Summa bundet eget kapital		1 638 178	1 516 138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		572 215	634 022
Årets resultat		-1 470 621	60 233
Summa fritt eget kapital		-898 406	694 255
SUMMA EGET KAPITAL		739 772	2 210 393
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 795 000	2 820 000
Summa långfristiga skulder		3 795 000	2 820 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	180 000	120 000
Leverantörsskulder		218 261	69 917
Skatteskulder		46 251	42 042
Övriga skulder		4 055	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	134 774	171 243
Summa kortfristiga skulder		583 341	403 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 118 113	5 433 595

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	50	50
Fastighetsförbättringar	50	50
Värmeanläggning	50	50
Värme/kylanläggning	50	50
Fönster	50	50
Tak	50	50

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 169 778	1 481 337
Hyror bostäder	18 000	0
Elintäkter	267 852	0
Överlåtelse	0	9 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 476	0
Gästlägenhet	2 300	0
Öresutjämning	51	0
	1 459 457	1 490 337

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Vinst avyttring byggnader/mark	0	115 000
Försäkringsersättning	30 359	0
Övriga intäkter	86 539	3 008
	116 898	118 008

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 732	157 333
	Fastighetsskötsel beställning	0	7 546
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 230	0
	Städning entreprenad	24 000	23 497
	Städning enligt beställning	0	8 014
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 521
	Myndighetstillsyn	7 180	0
	Gemensamma utrymmen	5 076	0
	Gård	723	0
	Serviceavtal	17 236	0
	Förbrukningsmateriel	14 544	17 582
	Brandskydd	4 858	0
		160 579	253 493
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	273 640
	Lås	903	0
	VVS	20 733	31 332
	Värmeanläggning/undercentral	4 088	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	500	0
	Garage/parkering	925	0
	Vattenskada	146 869	0
	Övrigt	0	13 416
		174 018	318 388
	Periodiskt underhåll		
	VVS	1 278 726	0
	Värmeanläggning	140 625	0
	Fasad	147 900	0
		1 567 251	0
	Taxebundna kostnader		
	El	406 954	373 210
	Vatten	148 815	41 053
	Sophämtning/renhållning	24 954	20 175
	Grovsopor	4 398	0
		585 121	434 438
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 376	46 614
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 188	0
	Kabel-TV	6 448	6 139
		54 012	52 753
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 230	21 021
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 566 210	1 080 093

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 113	0
	Tele- och datakommunikation	11 437	15 408
	Hyresförluster	15	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	12 188
	Föreningskostnader	1 000	0
	Styrelseomkostnader	275	0
	Fritids- och trivselkostnader	20 477	0
	Förvaltningsarvode	44 139	68 976
	Förvaltningsarvoden övriga	2 500	9 046
	Administration	33 713	4 219
	Korttidsinventarier	8 788	0
	Konsultarvode	0	9 500
	Tidningar facklitteratur	0	2 855
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 380
	Övriga driftskostnader	0	15 580
		145 837	143 152

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 652	66 750
	Löner	12 900	0
	Sociala kostnader	19 631	19 601
		86 183	86 351

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	25 216	25 216
	Förbättringar	127 475	127 471
		152 691	152 687

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 720 539	7 720 539
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 720 539	7 720 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 938 142	-2 785 455
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 691	-152 687
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 090 833	-2 938 142
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 629 706	4 782 397
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 000	86 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	1 610 000	1 610 000
		8 410 000	8 410 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 410 000	8 410 000
		8 410 000	8 410 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	367	470
	Klientmedel hos SBC	363 796	0
		364 163	470
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	11 013
	Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	5 380	0
		5 380	11 013
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	169 338	169 338
	Reservering enligt stadgar	122 040	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	291 378	169 338

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	810 000	810 000	2019-04-30
Handelsbanken	3,210 %	1 620 000	1 620 000	2018-04-30
Handelsbanken	1,870 %	390 000	510 000	Rörligt
Handelsbanken	1,850 %	1 155 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 975 000	2 940 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-120 000	
		3 795 000	2 820 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 075 000 kr.

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år är inga större arbeten planerade. Vad som är planerat till 2017 är en övergripande radonmätning samt, om årsmötet så beslutar, installation av Bauer vattenreningsfilter på vårt värmesystem.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Extern revisor	0	15 000
Ränta	8 233	7 172
Förutbetalda avgifter och hyror	126 541	104 939
Kostnader	0	44 132
	134 774	171 243

Styrelsens underskrifter

STENSTORP den 1 / 3 2017



Margun Grov Eikemo
Ledamot



Joakim Mattias Eddie Kävrestad
Ledamot



Emil Roland Arne Nord
Ledamot

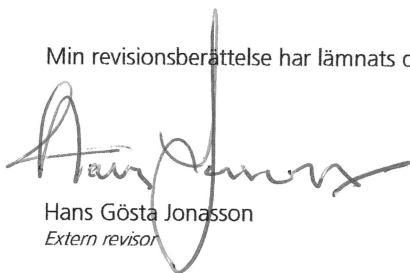


Bjørn Årtur Salbu
Ledamot

Tindra Louisa Sofia Ståhl Rasmussen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2017



Hans Gösta Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falköping 1

Org.nr 769606-4315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falköping 1 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 Falköping 1 för räkenskapsåret 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 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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

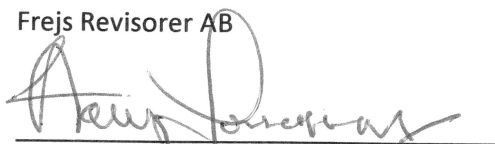
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 10 mars 2017

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson

Auktoriserad revisor