

Bostadsrättsföreningen Spettet 1

Årsredovisning 2018



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Spettet 1
769609-6804
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 1, 769609-6804, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bengt Tjäder	Ordförande	2019
Christer Rexholt	Ledamot	2019
Joakim Fryk	Ledamot	2019
Marie Sjöstedt	Ledamot	2019
Kjell Christiansen	Ledamot	2019

Ordinarie revisorer

Mikael Jennel, Baker Tilly Stockholm	Auktoriserad revisor	2019
--------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Inger Malmström		2019
-----------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spettet 1 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1882 och renoverades 1988 (genomgripande ombyggnad). Fastighetens adress är Hornsgatan 144 A-B.

Föreningen upplåter 17 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	6	6	4

Total tomtarea:	770 kvm
Total bostadsarea:	1 358 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 172 kvm
- varav hyresrättsarea:	186 kvm
Total lokalarea:	642 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Ljushuset KV Kulsprutan AB	295 kvm	2020-12-31
Outhyrd	174 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är medlem i Fastighetsägareföreningen och Bostadsrätterna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
El & Nätverksmontage i Stockholm	Värmekabel stuprör
OTIS	Serviceavtal hissar
BLP Entreprenad	Rökgasluckor
Älvsjö Rör	Fjärrvärmecentral
Söderlås	Lås, nycklar och porttelefon

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 492 kr och planerat underhåll för 41 858 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Fastigheten har under föreningens tid underhållits och kompletterats enligt följande:

År 2005 utfördes fasadrenovering mot Hornsgatan, byte av utrustning i tvättstugan och byte av husets entrédörr.

År 2006 utfördes komplettering på tak med snörasskydd och inredning i cykelförråd. Målning av entréhall, nytt undertak och ny anslagstavla.

År 2009 genomfördes en stamspolning av fastighetens avloppsnät.

År 2010 bredband (öppet nät) installeras ett fibernät i samtliga lägenheter och lokaler samt installation av kylmaskin i affärslokalen.

År 2011 ommålning av trapphusen inkl. snickerier och hissar, renovering av gårdsplantering, husets rännor och stuprör har kompletterats med värmekabel och utfört behandling av stengolv i trapphus och entré samt införskaffat ny matta i entrén. Husets rökgasventilation har totalrenoverats.

År 2012 husets vindsbjälklag har tilläggsisolerats.

År 2013 Yttertak (mot gård) har kompletterats med snörasskydd samt OVK-besiktning har genomförts.

År 2014 Fem medlemmar har installerat balkong mot gården. Godkänd Radonmätning har genomförts i fastigheten. Stamspolning har genomförts av fastighets avloppsnät och takfläkten har bytts.

År 2015 fastighetens fjärrvärmecentral har bytts ut

År 2016 rökgasventilationen har uppdaterats.

År 2017 ny hyresgäst affärslokalen Ljushuset AB

År 2018 rengöring av gårdens markbeläggning

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2018, samt extra föreningsstämma 15 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

En av bostadsrättsinnehavarna har ej betalt sin avgift till föreningen under året, vilket resulterat i uppsägning av medlemskapet och med krav på ej betald avgift. Vår advokat och Kronofogden är inkopplade på ärendet.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Årsavgifter

Inga justeringar av månadsavgifterna har skett i förhållande till ekonomisk plan. Avgifterna är därmed oförändrade sedan föreningen bildades 2003. Hyrorna i hyresrätterna har höjts med c:a 47 % under motsvarande tid.

Bostadsrättsföreningen Spettet 1 är en oäkta bostadsrättsförening. Detta innebär vissa skattemässiga konsekvenser vid försäljning och ägande av bostadsrätterna i fastigheten. Styrelsens långsiktiga målsättning är att få föreningen till en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 662	1 584	1 516	1 491
Resultat efter finansiella poster	-195	-95	-185	-499
Förändring av underhållsfond	208	122	147	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-156	-1	-9	-161
Soliditet %	68	68	69	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	433	433	433	433
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 238	1 238	1 218	1 238
Bostadshyra kr / kvm	1 434	1 423	1 412	-
Driftskostnad, kr / kvm	363	330	337	299
Ränta, kr / kvm	185	186	527	172
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	125	74	74	-
Lån, kr / kvm	5 400	5 482	5 584	5 584
Snittränta (%)	3,42	3,45	3,69	3,65

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 686 832	513 525	-2 578 904	-219 141
Disposition enligt föreningsstämma			-219 141	219 141
Avsättning till underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 858	41 858	
Årets resultat				-288 075
Vid årets slut	26 686 832	721 667	-3 006 187	-288 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 798 045
Årets resultat före fondförändring	-288 075
Årets avsättning till underhållsfond	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 858
Summa över/underskott	-3 294 262

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 294 262**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 652 720	1 503 540
Övriga rörelseintäkter	2	9 516	14 602
Summa rörelseintäkter		1 662 236	1 518 142
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-794 810	-714 830
Övriga externa kostnader	6	-298 003	-131 911
Personalkostnader	7	-55 671	-55 671
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-340 405	-340 405
Summa rörelsekostnader		-1 488 889	-1 242 817
Rörelseresultat		173 347	275 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 120	1 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 600	-372 105
Summa finansiella poster		-368 480	-370 516
Resultat efter finansiella poster		-195 133	-95 191
Skatt på årets resultat		-92 941	-123 949
Årets resultat		-288 075	-219 141

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	34 685 520	35 024 054
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	1 871
Summa materiella anläggningstillgångar		34 685 520	35 025 925

Summa anläggningstillgångar

34 685 520 35 025 925

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		165 097	-
Övriga fordringar		55 309	69 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 540	39 036
Summa kortfristiga fordringar		261 946	108 315

Kassa och bank

12 573 353 517 716

Summa omsättningstillgångar

835 299 626 031

SUMMA TILLGÅNGAR

35 520 819 35 651 956

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 686 832

26 686 832

Underhållsfond

721 667

513 525

Summa bundet eget kapital

27 408 499

27 200 357

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 006 187

-2 578 904

Årets resultat

-288 075

-219 141

Summa fritt eget kapital

-3 294 262

-2 798 045

Summa eget kapital

24 114 237

24 402 312

Långfristiga skulder

Fastighetslån

13,14

10 800 000

10 800 000

Summa långfristiga skulder

10 800 000

10 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

75 224

76 427

Skatteskulder

190 717

207 077

Övriga skulder

1 755

7 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

338 886

158 770

Summa kortfristiga skulder

606 582

449 644

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 520 819

35 651 956

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173 347	275 324
Avskrivningar	340 405	340 405
Skatt	-92 941	-123 949
	420 811	491 780
Erhållen ränta	1 120	1 589
Erlagd ränta	-369 600	-372 105
	52 331	121 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-153 632	-10 107
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	156 938	47 230
	55 637	158 387
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-200 000
	-	-200 000
Årets kassaflöde	55 637	-41 613
Likvida medel vid årets början	517 716	559 329
Likvida medel vid årets slut	573 353	517 716

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader
Markanläggningar

100 år
10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	507 228	507 228
Årsavgifter lokaler	214 180	214 180
Hyror bostäder	266 704	264 699
Hyror lokaler	652 128	543 953
Hyresbortfall	-	-33 000
Övriga objekt	12 480	6 480
Summa	1 652 720	1 503 540

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	1 120	4 456
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 661	1 174
Övriga intäkter	2 735	8 972
Summa	9 516	14 602

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	904	6 944
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	538	16 449
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 525	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 560	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	806	-
VA & sanitet, installationer	3 354	4 426
Värme, installationer	8 228	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	544	-
Hiss	-	3 340
Övriga installationer	1 738	2 439
Huskropp	-	4 834
Klottersanering	3 295	2 082
Summa	26 492	40 514

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	24 675
Hiss	41 858	-
Summa	41 858	24 675

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	135 660	135 220
Fastighetsförvaltning	91 524	63 303
Besiktningkostnader	24 245	3 801
Serviceavtal	43 862	36 217
Förbrukningsmaterial	10 666	7 714
Övriga utgifter för köpta tjänster	947	4 995
El	58 175	46 260
Uppvärmning	214 449	216 424
Vatten och avlopp	49 169	45 141
Avfallshantering	51 878	46 439
Försäkringar	11 979	8 668
Systematiskt brandskyddsarbete	11 258	12 902
Hyressättningsavgift	417	417
Kabel-TV	5 730	5 639
Internet	16 501	16 501
Summa	726 460	649 641

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 712	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 296	1 125
Tele och post	1 043	1 652
Förvaltningskostnader	76 068	79 730
Revision	57 796	21 000
Befarade hyres- och avgiftsförluster	126 078	-
Jurist- och advokatkostnader	-	13 709
Bankkostnader	404	400
Övriga externa tjänster	6 250	4 763
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 300	4 527
Övriga externa kostnader	7 056	5 005
Summa	298 003	131 911

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvodet	10 000	10 000
Löner till anställda	34 284	34 284
Summa	44 284	44 284
Sociala avgifter	11 387	11 387
Summa	55 671	55 671

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	329 506	329 506
Markanläggningar	9 028	9 028
Inventarier, maskiner och installationer	1 871	1 871
Summa	340 405	340 405

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 402 366	27 402 366
-Mark	9 781 476	9 781 476
-Markanläggningar	90 280	90 280
	37 274 122	37 274 122
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	37 274 122	37 274 122
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 186 873	-1 857 367
-Markanläggningar	-63 196	-54 168
	-2 250 069	-1 911 535
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-329 506	-329 506
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 028	-9 028
	-338 534	-338 534
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 588 603	-2 250 069
Redovisat värde	34 685 520	35 024 054
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 885 988	25 215 494
Mark	9 781 476	9 781 476
Markanläggningar	18 056	27 084
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 000 000	38 000 000
Lokaler	10 892 000	10 892 000
Totalt taxeringsvärde	48 892 000	48 892 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 200 000</i>	<i>24 200 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	9 356	9 356
	9 356	9 356
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	9 356	9 356
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 485	-5 614
	-7 485	-5 614
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 871	-1 871
	-1 871	-1 871
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-9 356	-7 485
 Redovisat värde	-	1 871

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	41 540	39 036
	41 540	39 036

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	573 353	517 716
	573 353	517 716

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 800 000	10 800 000
	10 800 000	10 800 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	10 800 000	10 800 000
Summa	10 800 000	10 800 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,52 %	2020-01-30	7 000 000		-	7 000 000
Stadshypotek	1,40 %	2019-02-22	3 800 000		-	3 800 000
			10 800 000	-	-	10 800 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	31 983	31 983
Förutbetalda intäkter	240 334	73 122
Upplupna revisionsarvoden	21 050	-
Upplupna driftskostnader	45 519	53 665
	338 886	158 770

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 775 000	20 775 000
Summa ställda säkerheter	20 775 000	20 775 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

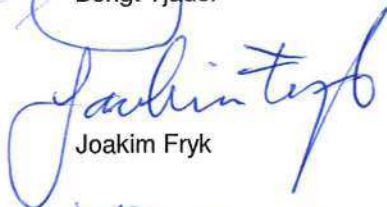
NY
to

Underskrifter

Stockholm 2019-03-26



Bengt Tjäder



Joakim Fryk



Kjell Christiansen



Christer Rexholt



Marie Sjöstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11
Baker Tilly Stockholm



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

4

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spettet 1

Org.nr 769609-6804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spettet 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spettet 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den // april 2019

Baker Tilly Stockholm KB



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

