

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Spettet 1

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING







# ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Spettet 1  
i Stockholm**

Org.nr 769609-6804

**År 2017**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	15

*MP*  
*ET*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 1, 769609-6804, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

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

Föreningen bildades 2003-06-06 och registrerades av Länsstyrelsen 2003-09-23. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen den 2003-10-03. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spettet 1, Hornsgatan 144 i Högälids församling, Stockholm. Byggnaden uppfördes 1882 och renoverades 1988 (genomgripande ombyggnad).

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämman 2015-04-28 följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Bengt Tjäder	Ordförande	2018
Christer Rexholt	Vice ordförande	2018
Marie Sjöstedt	Ledamot	2018
Joakim Fryk	Ledamot	2018
Kjell Christiansen	Ledamot	2018
Patrik Lindén	Ledamot	2018
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Mikael Jennel	Auktoriserad revisor	2018
<i>Valberedning</i>		
Erik Johansson		

### 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 och B i Stockholm.

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:	612 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid:
Ljushuset KV Kulsprutan AB	295 kvm	2020-12-31
Outhyrd	144 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 2017-12-31, i Vardia sedan 2018-01-01.

Föreningen är medlem i Fastighetsägareföreningen och Bostadsrätterna.

### Förvaltning

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

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 514 kr och planerat underhåll för 24 675 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 behandlig 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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2017. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 584	1 516	1 491	1 502
Resultat efter finansiella poster	-95	-185	-499	-327
Förändring av underhållsfond	122	147	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1	-9	-161	14
Sollditet %	68	69	70	70
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	433	433	433	433
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 238	1 218	1 238	1 238
Bostadshyra kr / kvm	1 423	1 412	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	330	337	299	299
Ränta, kr / kvm	483	527	172	212
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	74	74	-	-
Lån, kr / kvm	5 482	5 584	5 584	5 584
Snittränta (%)	3,45	3,69	3,65	3,81

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund. Sollditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

### 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 45 % under motsvarande tid.

### Överlåtelser

Under 2017 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Open Universe	Bredband
Fortum Ellevio	El-avtal avseende volym
Fortum Fjärrvärme	Fjärrvärme
Söderlås	Lås, nycklar och porttelefon
El & Nätverksmontage t.om. 11/1 2018	Värmekabel stuprör
Älvsjö Rör	Fjärrvärmecentral
BLP Entreprenad	Rökgasluckor

### Ekonomi

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 äkta.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>26 686 832</b>	<b>391 524</b>	<b>-2 254 178</b>	<b>-202 725</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-202 725	202 725
Avsättning till underhållsfond		146 676	-146 676	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 675	24 675	
Årets resultat				-219 141
<b>Vid årets slut</b>	<b>26 686 832</b>	<b>513 525</b>	<b>-2 578 904</b>	<b>-219 141</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 456 903
Årets resultat före fondförändring	-219 141
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-146 676
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 675
Summa över/underskott	-2 798 045

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 798 045**

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 503 540	1 499 465
Övriga rörelseintäkter	2	14 602	16 328
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 518 142</b>	<b>1 515 793</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-714 830	-786 460
Övriga externa kostnader	6	-131 911	-117 909
Personalkostnader	7	-55 671	-51 916
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-340 405	-340 406
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 242 817</b>	<b>-1 296 691</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>275 325</b>	<b>219 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 589	1 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 105	-405 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-370 516</b>	<b>-404 300</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-95 191</b>	<b>-185 198</b>
Skatt på årets resultat		-123 949	-17 527
<b>Årets resultat</b>		<b>-219 141</b>	<b>-202 725</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	35 024 054	35 362 588
Maskiner och inventarier	10	1 871	3 742
Summa materiella anläggningstillgångar		35 025 925	35 366 330
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 025 925</b>	<b>35 366 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	49 364
Övriga fordringar		69 279	23 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 036	24 865
Summa kortfristiga fordringar		108 315	98 207
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>517 716</b>	<b>559 329</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>626 031</b>	<b>657 536</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 651 956</b>	<b>36 023 866</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 686 832	26 686 832
Underhållsfond		513 525	391 524
Summa bundet eget kapital		27 200 357	27 078 356
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 578 904	-2 254 178
Årets resultat		-219 141	-202 725
Summa fritt eget kapital		-2 798 045	-2 456 903
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 402 312</b>	<b>24 621 453</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 800 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		10 800 000	11 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 427	54 241
Skatteskulder		207 077	92 775
Övriga skulder		7 370	7 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	158 770	248 028
Summa kortfristiga skulder		449 644	402 413
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 651 956</b>	<b>36 023 866</b>

*Handwritten signature*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	275 324	219 102
Avskrivningar	340 405	340 406
Skatt	-123 949	-17 527
	<u>491 780</u>	<u>541 981</u>
Erhållen ränta	1 589	1 380
Erlagd ränta	-372 105	-405 680
	<u>121 264</u>	<u>137 681</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 107	-46 173
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	47 230	194 003
	<u>158 387</u>	<u>285 511</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-200 000	-
	<u>-200 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-41 613</u>	<u>285 511</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>559 329</u>	<u>273 818</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>517 716</u>	<u>559 329</u>

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

UJ  
B

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier	5 år



## Noter

### Not 1 Arsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	507 228	507 236
Årsavgifter lokaler	214 180	210 798
Hyror bostäder	264 699	262 718
Hyror lokaler	543 953	548 503
Hysesbortfall	-33 000	-36 000
Övriga objekt	6 480	6 210
<b>Summa</b>	<b>1 503 540</b>	<b>1 499 465</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	4 456	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 174	14 178
Övriga intäkter	8 972	2 150
<b>Summa</b>	<b>14 602</b>	<b>16 328</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	6 944	26 488
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 449	18 134
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	8 120
VA & sanitet, installationer	4 426	51 481
Värme, installationer	-	10 624
Ventilation, installationer	-	4 795
Hiss	3 340	-
Övriga installationer	2 439	-
Huskropp	4 834	1 900
Klottersanering	2 082	1 779
<b>Summa</b>	<b>40 514</b>	<b>123 321</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	24 675	-
<b>Summa</b>	<b>24 675</b>	<b>-</b>

*MP*  
*TC*

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskatt	135 220	134 280
Fastighetsförvaltning	63 303	63 666
Besiktningkostnader	3 801	26 914
Bevakningskostnader	-	2 755
Serviceavtal	36 217	28 597
Förbrukningsmaterial	7 714	5 735
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 995	3 094
Ei	46 260	47 842
Uppvärmning	216 424	225 427
Vatten och avlopp	45 141	44 331
Avfallshantering	46 439	45 402
Fastighetsförsäkring	8 668	12 805
Systematiskt brandskyddsarbete	12 902	-
Hyressättningsavgift	417	417
Kabel-TV	5 639	5 375
Internet	16 501	16 499
<b>Summa</b>	<b>649 641</b>	<b>663 139</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Representation	-	7 000
Kontorsmateriel och trycksaker	1 125	1 782
Tele och post	1 652	1 576
Förvaltningskostnader	79 730	75 659
Revision	21 000	15 474
Jurist- och advokatkostnader	13 709	-
Bankkostnader	400	-
Övriga externa tjänster	4 763	5 444
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 527	-
Övriga externa kostnader	5 005	10 974
<b>Summa</b>	<b>131 911</b>	<b>117 909</b>

### Not 7 Personalkostnader

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Löner till anställda	34 284	31 427
<b>Summa</b>	<b>44 284</b>	<b>41 427</b>
Sociala avgifter	11 387	10 489
<b>Summa</b>	<b>55 671</b>	<b>51 916</b>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	329 506	329 506
Markanläggningar	9 028	9 028
Inventarier, maskiner och installationer	1 871	1 872
<b>Summa</b>	<b>340 405</b>	<b>340 406</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 402 366	27 402 366
-Mark	9 781 476	9 781 476
-Markanläggningar	90 280	90 280
	<u>37 274 122</u>	<u>37 274 122</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
	<u>37 274 122</u>	<u>37 274 122</u>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 857 366	-1 527 859
-Markanläggningar	-54 167	-45 140
	<u>-1 911 533</u>	<u>-1 572 999</u>
<b>Årets avskrivning</b>		
-Årets avskrivning på byggnader	-329 506	-329 506
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 028	-9 028
	<u>-338 534</u>	<u>-338 534</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
	<u>-2 250 067</u>	<u>-1 911 533</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 024 054</b>	<b>35 362 588</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	25 215 494	25 545 000
Mark	9 781 476	9 781 476
Markanläggningar	27 084	36 112
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	38 000 000	38 000 000
Lokaler	10 892 000	10 892 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 892 000</b>	<b>48 892 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 200 000</i>	<i>24 200 000</i>

### Not 10 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	9 356	9 356
	9 356	9 356
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
	9 356	9 356
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 614	-3 742
	-5 614	-3 742
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 871	-1 872
	-1 871	-1 872
<b>Utgående avskrivningar</b>		
	-7 485	-5 614
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 871</b>	<b>3 742</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	11 979	-
Övriga förutbetalda kostnader	27 057	24 865
	<b>39 036</b>	<b>24 865</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	517 716	542 578
Transaktionskonto Handelsbanken	-	16 751
	<b>517 716</b>	<b>559 329</b>



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 800 000	11 000 000
	<b>10 800 000</b>	<b>11 000 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	10 800 000	11 000 000
<b>Summa</b>	<b>10 800 000</b>	<b>11 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,52 %	2020-01-30	7 000 000		-	7 000 000
Stadshypotek	1,40 %	2018-02-22	4 000 000		-200 000	3 800 000
			<b>11 000 000</b>	-	<b>-200 000</b>	<b>10 800 000</b>

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

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	31 983	32 900
Förutbetalda intäkter	73 122	142 873
Upplupna driftskostnader	48 312	33 106
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 353	39 149
	<b>158 770</b>	<b>248 028</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	20 775 000	20 775 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 775 000</b>	<b>20 775 000</b>

### Eventalförpliktelser

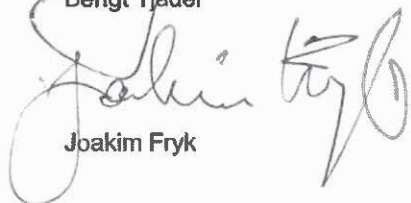
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>.</b>	<b>.</b>

## Underskrifter

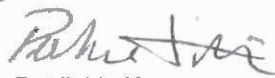
Stockholm 2018 .04.17



Bengt Tjäder



Joakim Fryk



Patrik Lindén



Christer Rexholt



Marie Sjöstedt



Kjell Christiansen

Min  
Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -04-18  
Baker Tilly Stockholm



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Spettet 1

Org.nr 769609-6804

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spettet 1 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 Spettet 1 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.





**BAKER TILLY  
STOCKHOLM**

4 (4)

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 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 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 18 april 2018

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



A partner firm of  
**BAKER TILLY  
SVERIGE AB**

An independent member of Baker Tilly International

Brf Spettet 1, Org.nr 769609-6804



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

