

Brf Spettet 1

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Spettet 1
769609-6804
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

M
E

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 1, 769609-6804, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2018-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>	
Bengt Tjäder	Ordförande		2020
Christer Rexholt	Ledamot		2020
Joakim Fryk	Ledamot		2020
Marie Sjöstedt	Ledamot		2020
Kjell Christiansen	Utträde 191218	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Mikael Jennel, Baker Tilly Stockholm	Auktoriserad revisor	2020
--------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Inger Malmström	2020
-----------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spettet 1 i Stockholms stad 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	Löptid
Ljushuset KV Kulsprutan AB	295 kvm	2020-12-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-06.

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
Open Universe	Bredband
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
BLP Entreprenad	Rökgasluckor
OTIS	Serviceavtal hissar
Söderlås	Lås, nycklar och porttel.
Älvsjö Rör	Fjärrvärmecentral

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124 138 kr och planerat underhåll för 1 061 079 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 250 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 125 kr per kvm.

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 avlopps nät.

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

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 avlopps nät 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

År 2019 spolning av avloppsstammar. OVK besiktning. Energideklaration för fastigheten. Vattenskada trapphus A. Uppdatering och ombyggnad av hissar. Första höjningen av avgiften till föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Bostadsrättslokalen "Corso" har genom Kronofogdens beslut blivit föremål för utmätning och auktion med anledning av oreglerade skulder till föreningen Spettet 1, bank och kreditinstitut. Vid Kronofogdens auktion mars 2020 ropade Brf Spettet 1 in lokalbostadsrätten för 3.000.0000. Ägandet av lokalbostadsrätten efter lagakraft-tiden 26 mars övergår till Brf Spettet 1. Genom omplacering av lån blir räntekostnaden inte högre för föreningen.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 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.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 10 %. Detta är den första avgiftshöjningen sedan föreningen bildades 2003.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 687	1 662	1 584	1 516
Resultat efter finansiella poster	-1 367	-195	-95	-185
Förändring av underhållsfond	-722	208	122	147
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-306	-156	-1	-9
Soliditet %	64	68	68	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	433	433	433	433
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 238	1 238	1 238	1 218
Bostadshyra kr / kvm	1 474	1 434	1 423	1 412
Driftskostnad, kr / kvm	473	363	330	337
Ränta, kr / kvm	189	185	186	203
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	125	125	74	74
Lån, kr / kvm	5 900	5 400	5 482	5 584
Snittränta (%)	3,19	3,42	3,45	3,69

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 balansomsättning.

My
st

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	721 667	-3 006 186	-288 075
Disposition enligt föreningsstämma			-288 075	288 075
Avsättning till underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-971 667	971 667	
Årets resultat				-1 366 669
Vid årets slut	26 686 832	-	-2 572 594	-1 366 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 294 261
Årets resultat före fondförändring	-1 366 669
Årets avsättning till underhållsfond	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	971 667
Summa över/underskott	-3 939 263

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 939 263

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

MJ
h

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 678 368	1 652 720
Övriga rörelseintäkter	3	8 873	9 516
Summa rörelseintäkter		1 687 241	1 662 236
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 131 169	-794 810
Övriga externa kostnader	7	-152 197	-298 004
Personalkostnader	8	-55 052	-55 671
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-338 534	-340 405
Summa rörelsekostnader		-2 676 952	-1 488 890
Rörelseresultat		-989 711	173 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	1 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 001	-369 600
Summa finansiella poster		-376 958	-368 480
Resultat efter finansiella poster		-1 366 669	-195 134
Årets skattekostnader		-	-92 941
Årets resultat		-1 366 669	-288 075

*My
K*

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	34 346 986	34 685 520
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 346 986	34 685 520
Summa anläggningstillgångar		34 346 986	34 685 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		495 293	165 097
Övriga fordringar		63 706	55 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 153	41 540
Summa kortfristiga fordringar		596 152	261 946
<i>Kassa och bank</i>	13	429 037	573 353
Summa omsättningstillgångar		1 025 189	835 299
SUMMA TILLGÅNGAR		35 372 175	35 520 819

MF
2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 686 832	26 686 832
Underhållsfond		-	721 667
Summa bundet eget kapital		26 686 832	27 408 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 572 594	-3 006 187
Årets resultat		-1 366 669	-288 075
Summa fritt eget kapital		-3 939 263	-3 294 262
Summa eget kapital		22 747 569	24 114 237
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	11 800 000	10 800 000
Summa långfristiga skulder		11 800 000	10 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		331 773	75 224
Skatteskulder		43 475	190 717
Övriga skulder		6 754	1 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	442 604	338 886
Summa kortfristiga skulder		824 606	606 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 372 175	35 520 819

MS
25

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-989 711	173 347
Avskrivningar	338 534	340 405
Skatt	-	-92 941
	-651 177	420 811
Erhållen ränta	43	1 120
Erlagd ränta	-377 001	-369 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 028 135	52 331
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-334 205	-153 632
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	218 024	156 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 144 316	55 637
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	-
Årets kassaflöde	-144 316	55 637
Likvida medel vid årets början	573 353	517 716
Likvida medel vid årets slut	429 037	573 353

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 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	100 år
Markanläggningar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	507 228	507 228
Årsavgifter lokaler	214 180	214 180
Hyror bostäder	274 092	266 704
Hyror lokaler	552 444	540 184
Debiterad fastighetsskatt	111 944	111 944
Övriga objekt	18 480	12 480
Summa	1 678 368	1 652 720

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	-	1 120
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 625	5 661
Övriga intäkter	4 248	2 735
Summa	8 873	9 516

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	904
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 484	538
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 525
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 560
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 331	806
VA & sanitet, installationer	95 831	3 354
Värme, installationer	-	8 228
Ventilation, installationer	4 575	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	544
Övriga installationer	7 731	1 738
Vattenskador	11 185	-
Klottersanering	-	3 297
Summa	124 138	26 492

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	21 209	-
Hiss	1 039 871	41 858
Summa	1 061 079	41 858

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	327 540	135 660
Teknisk förvaltning	69 298	65 724
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	25 800
Besiktningkostnader	43 986	24 245
Serviceavtal	39 316	43 862
Förbrukningsinventarier	10 020	-
Förbrukningsmaterial	6 613	10 666
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 716	947
El	55 457	58 175
Uppvärmning	218 570	214 449
Vatten och avlopp	51 015	49 169
Avfallshantering	53 392	51 878
Försäkringar	13 466	11 979
Systematiskt brandskyddsarbete	7 788	11 258
Hyressättningsavgift	417	417
Kabel-TV	5 858	5 730
Bredband	16 500	16 500
Summa	945 952	726 460

Handwritten signatures and initials.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	17 712
Resekostnader	1 166	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 822	1 296
Tele och post	2 558	1 043
Ekonomisk förvaltning	66 110	63 109
Övriga förvaltningskostnader	14 229	12 959
Revision	24 160	57 796
Befarade hyres- och avgiftsförluster	-	126 078
Jurist- och advokatkostnader	31 014	-
Bankkostnader	720	404
Övriga externa tjänster	-2 975	6 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 390	4 300
Övriga externa kostnader	7 004	7 057
Summa	152 197	298 004

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Löner till anställda	34 284	34 284
Summa	44 284	44 284
Sociala avgifter	10 768	11 387
Summa	55 052	55 671

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	329 506	329 506
Markanläggningar	9 028	9 028
Inventarier, maskiner och installationer	-	1 871
Summa	338 534	340 405

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
Utgående anskaffningsvärden	37 274 122	37 274 122
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 516 379	-2 186 873
-Markanläggningar	-72 224	-63 196
	<u>-2 588 603</u>	<u>-2 250 069</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-329 506	-329 506
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 028	-9 028
	<u>-338 534</u>	<u>-338 534</u>
 Utgående avskrivningar	-2 927 137	-2 588 603
 Redovisat värde	34 346 986	34 685 520
 <i>Varav</i>		
Byggnader	24 556 482	24 885 988
Mark	9 781 476	9 781 476
Markanläggningar	9 028	18 056
 Taxeringsvärden		
Bostäder	48 200 000	38 000 000
Lokaler	30 000 000	10 892 000
Totalt taxeringsvärde	78 200 000	48 892 000
<i>Varav byggnader</i>	40 400 000	24 200 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	9 356	9 356
	9 356	9 356
 <i>Årets anskaffningar</i>		
Utgående anskaffningsvärden	9 356	9 356
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 356	-7 485
	-9 356	-7 485
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-1 871
	-	-1 871
Utgående avskrivningar	-9 356	-9 356
 Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	37 153	41 540
Summa	37 153	41 540

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	429 037	573 353
Summa	429 037	573 353

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 800 000	10 800 000
Summa	11 800 000	10 800 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 800 000	10 800 000
Summa	11 800 000	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	1,25 %	2020-02-24	3 800 000	-	-	3 800 000
Stadshypotek	1,25 %	2020-03-02	-	1 000 000	-	1 000 000
Summa			10 800 000	1 000 000	-	11 800 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	32 353	31 983
Förutbetalda intäkter	299 830	240 334
Upplupna revisionsarvoden	23 000	21 050
Upplupna driftskostnader	87 421	45 519
Summa	442 604	338 886

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	20 775 000	20 775 000
Summa ställda säkerheter	20 775 000	20 775 000

Underskrifter


Stockholm, 2020-04-16




Bengt Tjäder
Styrelseordförande



Joakim Fryk




Christer Rexholt



Marie Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17
Baker Tilly Stockholm



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 31 december 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 17 april 2020

Baker Tilly Stockholm KB



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

