

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Spettet 1





ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Spettet 1
i Stockholm**

Org.nr 769609-6804

År 2016

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

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 1, 769609-6804, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

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

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bengt Tjäder	Ordförande	2017
Christer Rexholt	Ledamot	2017
Joakim Fryk	Ledamot	2017
Marie Sjöstedt	Ledamot	2017
Patrik Lindén	Ledamot	2017
Kjell Christiansen	Ledamot	2017

Ordinarie revisorer

Mikael Jennel	Auktoriserad revisor	2017
---------------	----------------------	------

Valberedning

Erik Johansson		2017
----------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spettet 1 i Stockholm 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 samt 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
Total lokalarea:	612 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bröllops Källan Pimo AB	265 kvm
Outhyrd	174 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101.

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 123 321 kr och planerat underhåll för 0 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	1 516	1 490	1 502	1 419
Årets resultat	-203	-501	-327	72
Årets resultat exkl avskrivningar	138	-161	-14	200
Avsättning till underhållsfond	-147	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-350	-161	-327	72
Totalt eget kapital	24 621	24 824	25 325	25 325
Balansomslutning	36 024	36 033	36 632	36 632
Soliditet %	68	69	70	70
Likviditet %	164	156	191	187
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	433	433	433	433
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 218	1 238	1 238	1 238
Driftskostnad, kr / kvm	337	299	299	238
Ränta, kr / kvm	206	172	172	212
Snittränta (%)	3,69	3,08	3,65	3,81
Underhållsfond, kr / kvm	199	124	124	124
Lån, kr / kvm	5 584	5 584	5 584	5 584

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 lokalarean som beräkningsgrund.

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

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

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 40 % under motsvarande tid.

Överlåtelse

Under 2016 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Telenor Sverige AB	Bredband
Fortum Ellevio AB	El-avtal avseende volym
Fortum Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Söderlås AB	Lås, nycklar och porttelefon
El & Nätverksmontage t.om. 11/1 – 18	Värmekabel stuprör
Älvsjö Rör AB garanti t.o.m. 2020	Fjärrvärmecentral
BLP Entreprenad AB	Rökgasluckor

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	26 686 832	244 848	-1 606 270	-501 232
Disposition enligt föreningsstämma			-501 232	501 232
Avsättning till underhållsfond		146 676	-146 676	
Årets resultat				-202 725
Vid årets slut	26 686 832	391 524	-2 254 178	-202 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 107 502
Årets resultat före fondförändring	-202 725
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-146 676
Summa över/underskott	-2 456 903

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 456 903
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 499 465	1 481 694
Övriga rörelseintäkter	2	16 328	9 250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 515 793	1 490 944
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-786 460	-973 777
Övriga externa kostnader	6	-117 909	-282 767
Personalkostnader	7	-51 916	-58 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-340 406	-340 404
Summa rörelsekostnader		-1 296 691	-1 655 753
Rörelseresultat		219 102	-164 809
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 380	1 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-405 680	-338 302
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2 199
Summa finansiella poster		-404 300	-334 666
Resultat efter finansiella poster		-185 198	-499 475
Skatt på årets resultat		-17 527	-1 757
Årets resultat		-202 725	-501 232

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	35 362 588	35 701 122
Maskiner och inventarier	12	3 742	5 614
Summa materiella anläggningstillgångar		35 366 330	35 706 736
Summa anläggningstillgångar		35 366 330	35 706 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 364	-
Övriga fordringar		23 978	19 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 865	32 749
Summa kortfristiga fordringar		98 207	52 035
Kassa och bank	14	559 329	273 818
Summa omsättningstillgångar		657 536	325 853
SUMMA TILLGÅNGAR		36 023 866	36 032 589

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 686 832	26 686 832
Fond för yttre underhåll		391 524	244 848
Summa bundet eget kapital		27 078 356	26 931 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 254 178	-1 606 270
Årets resultat		-202 725	-501 232
Summa fritt eget kapital		-2 456 903	-2 107 502
Summa eget kapital		24 621 453	24 824 178
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	11 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	11 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		54 241	57 261
Skatteskulder		92 775	45 541
Övriga skulder		7 369	6 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	248 028	98 854
Summa kortfristiga skulder		402 413	208 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 023 866	36 032 589

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	201 575
Avskrivningar	340 406
	541 981
Erhållen ränta	1 380
Erlagd ränta	-405 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-404 300
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-46 173
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	194 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285 511
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-
Årets kassaflöde	285 511
Likvida medel vid årets början	273 818
Likvida medel vid årets slut	559 329

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram

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 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	507 236	507 220
Årsavgifter, lokaler	210 798	214 178
Hyror, bostäder	262 718	261 225
Hyror, lokaler	548 503	554 718
Hysesbortfall	-36 000	-56 997
Övriga objekt	6 210	1 350
Summa	1 499 465	1 481 694

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	-	2 226
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 178	-
Övriga intäkter	2 143	7 021
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	7	3
Summa	16 328	9 250

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	26 488	11 750
Lokaler	-	2 815
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 134	8 695
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 120	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	10 774
VA & sanitet, installationer	51 481	9 804
Värme, installationer	10 624	13 749
Ventilation, installationer	4 795	-
El, installationer	-	10 751
Huskropp	1 900	-
Vattenskador	-	1 063
Klottersanering	1 779	-
Summa	123 321	69 401

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	294 166
VA & sanitet, installationer	-	7 119
Värme, installationer	-	4 825
Hiss	-	9 339
Summa	-	315 449

Handwritten signature and date

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	134 280	95 310
Fastighetsförvaltning	63 666	78 897
Städning	-	8 278
Besiktningkostnader	26 914	2 750
Bevakningskostnader	2 755	2 550
Serviceavtal	28 597	12 551
Förbrukningsmaterial	5 735	7 882
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 094	-
El	47 842	42 815
Uppvärmning	225 427	220 191
Vatten och avlopp	44 331	40 979
Avfallshantering	45 402	44 362
Fastighetsförsäkring	12 805	11 949
Hyressättningsavgift	417	417
Kabel-TV	5 375	19 994
Internet	16 499	-
Summa	663 139	588 925

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Representation	7 000	-
Kontormateriel och trycksaker	1 782	240
Tele och post	1 576	2 187
Förvaltningskostnader	75 659	116 660
Revision	15 474	4 163
Jurist- och advokatkostnader	-	8 250
Bankkostnader	-	834
Övriga externa tjänster	5 444	26 835
Övriga externa kostnader	10 974	123 598
Summa	117 909	282 767

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Löner till anställda	31 427	37 141
Summa	41 427	47 141
Sociala avgifter	10 489	11 664
Summa	51 916	58 805

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	329 506	329 505
Markanläggningar	9 028	9 028
Maskiner och inventarier	1 872	1 871
Summa	340 406	340 404

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 238	1 026
Ränteintäkter, skattekonto	142	48
Övriga ränteintäkter från omsättningstillgångar	-	363
Summa	1 380	1 437

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	405 300	338 161
Räntekostnader för kortfristiga skulder	380	141
Summa	405 680	338 302

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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>
Utgående anskaffningsvärden		
	<u>37 274 122</u>	<u>37 274 122</u>
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 527 859	-1 198 354
-Markanläggningar	-45 140	-36 112
	<u>-1 572 999</u>	<u>-1 234 466</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-329 506	-329 505
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 028	-9 028
	<u>-338 534</u>	<u>-338 533</u>
Utgående avskrivningar		
	<u>-1 911 533</u>	<u>-1 572 999</u>
Redovisat värde	35 362 588	35 701 122
<i>Varav</i>		
Byggnader	25 545 000	25 874 506
Mark	9 781 476	9 781 476
Markanläggningar	36 112	45 140
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 000 000	16 600 000
Lokaler	10 892 000	3 889 000
Totalt taxeringsvärde	48 892 000	39 445 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 200 000</i>	<i>20 489 000</i>

MJ
27

Not 12 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	9 356	9 356
	9 356	9 356
Utgående anskaffningsvärden	9 356	9 356
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-3 742	-1 871
	-3 742	-1 871
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-1 872	-1 871
	-1 872	-1 871
Utgående avskrivningar	-5 614	-3 742
Redovisat värde	3 742	5 614

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	12 805
Övriga förutbetalda kostnader	24 865	19 944
	24 865	32 749

Not 14 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	542 578	253 634
Transaktionskonto, Handelsbanken	16 751	20 184
	559 329	273 818

Not 15 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 000 000	11 000 000
	<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>

Not 16 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	11 000 000	11 000 000
Summa	<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>

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	2017-02-20	4 000 000	-	-	4 000 000
			<u>11 000 000</u>	-	-	<u>11 000 000</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	3 755
Upplupna räntekostnader	32 900	-
Förutbetalda intäkter	142 873	60 055
Upplupna driftskostnader	33 106	33 757
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 150	1 287
	<u>248 029</u>	<u>98 854</u>

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 775 000	20 775 000
Summa ställda säkerheter	<u>20 775 000</u>	<u>20 775 000</u>

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	<u>-</u>	<u>-</u>

M
27

Underskrifter

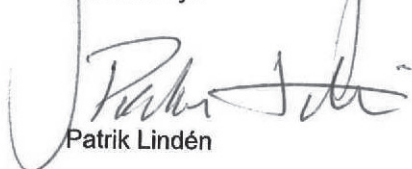
STOCKHOLM 2017-04-11



Bengt Tjäder



Joakim Fryk



Patrik Lindén



Christer Rexholt



Marie Sjöstedt



Kjell Christiansen

Min

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-12



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Sverige AB





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 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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



Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2016 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 12 april 2017

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



