

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Spettet 8



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spettet 8

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2003-06-19 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Christoffer Moberg	Ledamot	
Mats Olofsson	Ledamot	
Viggo Bekker Ståhl	Ledamot	Flyttat
Oskar Lierud	Suppleant	
Per Lundberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Patrik Löfving	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen AB
----------------	------------------	-------------------

##### Valberedning

Anneli Lewis  
Taner Moberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. Första omröstningen av två för ändring av stadgar, omröstning gruppanslutning bredband samt balkonger och takterrasser.

Extra föreningsstämma hölls 2016-02-22 med anledning av omröstning för installation av bergvärme och frikyla.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-12. Andra omröstningen av två för ändring av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Spettet 8	1991	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarnas egen försäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker med hjälp av geoenergi (bergvärme) samt elpanna för spetslast.

### Byggnadsår och ytor

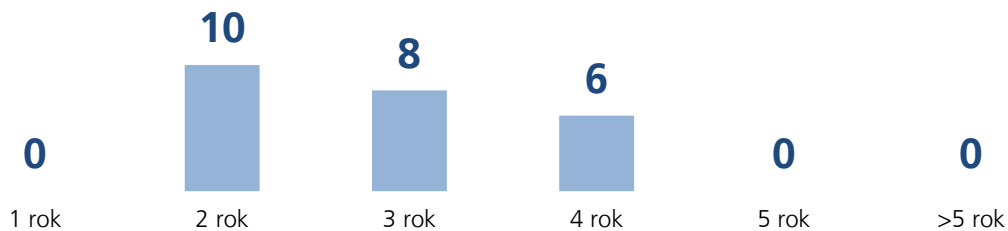
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 456 m<sup>2</sup>, varav 1 888 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 568 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bishop Arms (Restaurang / PUB)	278 m <sup>2</sup>	2023-04-23
Welcome AB (Showroom / kontor)	218 m <sup>2</sup>	2018-10-31
Zocalo AB (Kontor)	72 m <sup>2</sup>	2018-11-11

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016-08-31.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny entrédörr showroom	2016	
Renovering av cykelrum	2016	Byte av alla cykelställ samt installation av hyllor för utökad kapacitet.
OVK genomförd	2016	OVK godkänd i lägenheter och allmänna utrymmen
Byte av fläktar och styrutrustning	2016	Förnyat fläktaggregatet som betjänar lokalerna. Nya fläktar och styrutrustning
Radonmätning	2016	Radonmätning genomförd i bostäder samt källare. Låga halter av radongas.
Underhållsåtgärder ESSVENT aggregat i lägenheter	2016	Byte av fläktlager m.m.
Byte av avloppspump	2016	Avloppspump samt styrutrustning utbytt
Kompletterat taksäkerheten	2016	Kompletterat taksäkerheten för att uppfylla gällande krav. Även installerat snörasskydd
Installerat takvärmearläggning	2016	
Installation av geoenergianläggning	2016	Installerat geoenergianläggning (bergvärme) samt elpanna. Även installerat frikyla
Byte av belysning källarplan	2015	Byte av armaturer till LED med närvarostyrning
Byte av torktumlare	2015	Ny torktumlare med värmepumpsteknologi
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2017	
Hissrenovering Lignagatan	2018	Kan komma att tidigareläggas för att passa in med trapphusrenoveringen
Yttre förbättringsarbete	2020	Lagning av sprickor i fasaden samt målning

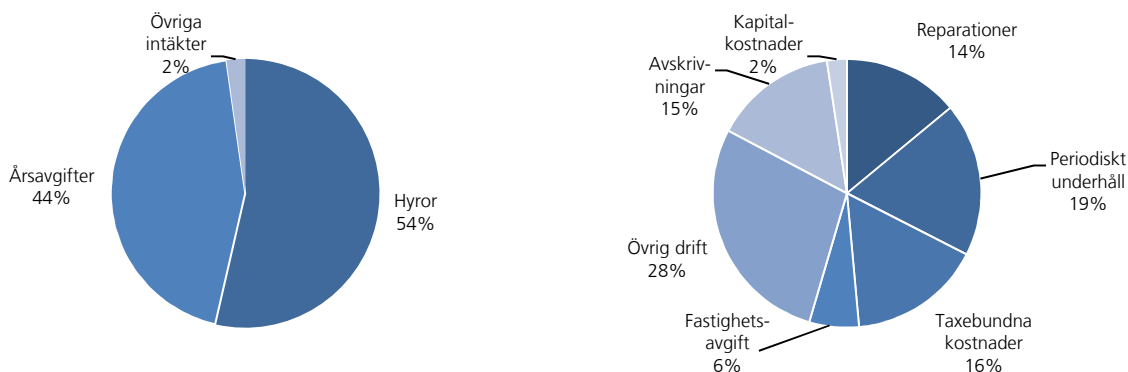
### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	Ren Standard
Takskottning och underhållskontroll av värmekabelanläggning	Dimson
Serviceavtal hissar	OTIS
Årlig genomgång av underhållsplanen samt en förnyad besiktning av fastigheten	SUSTEND
Ventilation	HA Ventilation
Underhållsavtal tvättstuga	Söderkyl
Underhållsavtal avloppspump	Pumpsnavben AB
Kabel TV	Com Hem
Bredband	Stockholms Stadsnät

## Föreningens ekonomi

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2016 har följande större åtgärder genomförts i föreningen:

- Fastigheten har stamspolats
- Temperaturmätning och funktionskontroll av radiatorer genomförts
- Avloppspumpen och dess styrutrustning har bytts ut. Larm från avloppsgropen även installerats i trapphuset på Hornsgatan
- Radonmätning är genomförd i fastigheten och resultatet visade låga värden av radongas
- OVK genomförd i lägenheterna och i allmänna utrymmen. OVK:n är nu godkänd. I samband med OVK:n så byttes även filtren i friskluftsventilerna mot Horns- och Lignagatan
- Installerat två trappregister i entreéerna
- Enklare översyn av fönstren i lägenheterna har genomförts
- Upprättat och publicerat ordningsregler för tvättstugan
- Tagit hjälp av Mälardalens Brandservice för att gå igenom fastighetens brandskydd samt upprätta ett underlag för systematiskt brandskyddsarbete. Även en brandskyddspolicy är framtagen som publicerats på föreningens hemsida
- Byggt om i cykel- och barnvagnsförrådet för att få bättre organisation. I samband med ombyggnationen så genomfördes även en cykelrensning
- Entrédörren till hyreslokalen på hörnet (showroom:et) har bytts ut till en ny i ek
- Frånkopplat oss från fjärrvärmenätet och installerat en geoenergianläggning samt elpanna för spetslast. Även frikyla till showroom:et är installerad
- Hyreskontraktet för hörnlokalen (showroom:et) har skrivits över från Garmency till Welcome AB. Hyresgästen är densamma. Månatligt tillägg för frikylan utgår för Welcome AB
- Efter flertalet driftstörningar i ventilationsanläggningen som var till åren så beslutade styrelsen att byta ut fläktar och styrutrustning till ventilationsaggregatet som betjänar samtliga tre hyreslokaler. I samband med ombyggnationen så har vi även installerat så att utrustningen fjärrövervakas av HA ventilation
- Taksäkerheten har setts över och kompletterats så att den uppfyller gällande krav. Vi har även installerat värmekablar i rännor och stuprör
- Installerat fastighetsnät (fiber) för snabbt bredband och ingått ett femårigt gruppavtal med Stockholms Stadsnät
- Amorterat av fastighetslånet på 294 300 kr
- Den 22:e maj genomfördes en städdag på föreningens innergård med god uppslutning av medlemmar
- Tvisten med den tidigare ordföranden och husvärden om återbetalning av styrelsearvode pågår fortfarande, en ledamot har under året återbetalat delar av sitt arvode från 2015 då hen erhållit ersättning utöver vad stämman godkände den 17:e juni 2014
- Vi har ingått flertal serviceavtal under året samt sagt upp serviceavtalet med Peter Sotare gällande ventilation
- På grund av att styrelsens sekreterare flyttat från föreningen så har ändringen av föreningens stadgar försenats då protokoll från extrastämman inkommit sent. Vidare har även protokoll från styrelsemöten inkommit sent av samma anledning. Förändringen av föreningens nya stadgar registrerades hos bolagsverket 2017 04 20.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 8 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	517	490
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 081	2 301
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 941	5 238
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	97
Soliditet (%)	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-341	323
Nettoomsättning (tkr)	2 202	2 166

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 888 m<sup>2</sup> bostäder och 568 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 696 417	0	0	32 696 417
Upplåtelseavgifter	8 078 782	0	0	8 078 782
Fond för yttre underhåll	1 594 156	300 000	0	1 294 156
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>42 369 355</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>42 069 355</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 516 917	-300 000	322 579	1 494 338
Årets resultat	-340 730	-340 730	-322 579	322 579
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 176 186</b>	<b>-640 730</b>	<b>0</b>	<b>1 816 917</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>43 545 541</b>	<b>-340 730</b>	<b>0</b>	<b>43 886 272</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-340 730
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 816 917
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 176 187</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>471 561</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 647 748</b>

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 202 134	2 166 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 106	122 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 206 240</b>	<b>2 288 801</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 813 798	-1 086 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 652	-245 627
Personalkostnader	Not 6	-44 077	-24 677
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 925	-373 499
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 485 452</b>	<b>-1 729 900</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-279 212</b>	<b>558 901</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-56	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 462	-236 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 518</b>	<b>-236 322</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-340 730</b>	<b>322 579</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-340 730</b>	<b>322 579</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	48 736 676	48 908 950
Pågående byggnation	Not 9	1 784 647	0
Maskiner och inventarier	Not 10	21 447	40 555
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 542 771</b>	<b>48 949 505</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 542 771</b>	<b>48 949 505</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		62 905	73 731
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	848 368	261 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	28 834
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>911 273</b>	<b>363 871</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 401 867	5 166 290
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 401 867</b>	<b>5 166 290</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 313 140</b>	<b>5 530 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 855 911</b>	<b>54 479 667</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 775 199	40 775 199
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 594 156	1 294 156
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 369 355</b>	<b>42 069 355</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 516 917	1 494 338
Årets resultat		-340 730	322 579
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 176 186</b>	<b>1 816 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 545 541</b>	<b>43 886 272</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 128 712	9 573 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 128 712</b>	<b>9 573 362</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	200 000	280 184
Leverantörsskulder		298 662	85 143
Skatteskulder		279 474	253 560
Övriga skulder		54 159	264 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	349 362	137 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 181 657</b>	<b>1 020 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 855 911</b>	<b>54 479 667</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år
Tak	20 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	975 372	926 052
Hysesbortfall	0	-66 784
Hyror lokaler momspliktiga	1 181 934	1 193 741
Hyror bostäder	0	113 438
Varmvattenintäkter	6 000	0
Vatten-/värmeintäkter	32 000	0
Värmeintäkter	6 828	0
Öresutjämnning	0	0
	<b>2 202 134</b>	<b>2 166 447</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Försäkringsersättning	0	27 786
Övriga intäkter	4 106	94 568
	<b>4 106</b>	<b>122 354</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 150	6 261
	Fastighetsskötsel beställning	53 372	2 574
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 237	0
	Snöröjning/sandning	23 152	31 112
	Städning entreprenad	33 831	38 153
	Städning enligt beställning	1 476	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 009	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 247	0
	Hissbesiktning	2 794	0
	Myndighetstillsyn	3 780	0
	Gemensamma utrymmen	358	5 300
	Gård	11 012	0
	Serviceavtal	37 108	28 630
	Förbrukningsmateriel	14 081	0
	Brandskydd	83 840	0
		<b>346 445</b>	<b>112 030</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	336 846
	Brf Lägenheter	12 313	0
	Lokaler	90 975	0
	Sophantering/återvinning	5 276	0
	Entré/trapphus	10 759	0
	Lås	1 257	0
	VVS	101 551	0
	Ventilation	100 854	0
	Elinstallationer	14 215	0
	Tak	3 967	0
	Fönster	10 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 111	0
		<b>355 528</b>	<b>336 846</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	29 792	0
	Vind	21 340	0
	VVS	35 169	0
	Värmeanläggning	89 517	0
	Ventilation	24 474	0
	Bredband	156 886	0
	Tak	114 382	0
		<b>471 561</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	85 468	69 112
	Värme	229 446	313 256
	Vatten	57 257	46 384
	Sophämtning/renhållning	36 642	26 121
		<b>408 812</b>	<b>454 873</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 338	52 674
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 208	0
	Kabel-TV	3 979	4 156
	Bredband	9 545	0
		<b>79 070</b>	<b>56 830</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>152 382</b>	<b>127 092</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 813 798</b>	<b>1 086 097</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	363	0
	Juridiska åtgärder	42 529	0
	Inkassering avgift/hyra	8 915	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 306	11 341
	Föreningskostnader	28 047	0
	Styrelseomkostnader	448	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 670	0
	Förvaltningsarvode	65 561	46 917
	Förvaltningsarvoden övriga	3 000	0
	Administration	5 713	2 474
	Konsultarvode	80 341	148 475
	Föreningsavgifter	4 760	0
	Övriga driftskostnader	0	33 846
		<b>248 652</b>	<b>243 053</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 200	19 800
	Sociala kostnader	11 877	4 877
		<b>44 077</b>	<b>24 677</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	339 203	339 203
	Förbättringar	20 615	20 613
	Inventarier	19 108	13 683
		<b>378 925</b>	<b>373 499</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 149 416	51 149 416
	Nyanskaffningar	187 544	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 336 960</b>	<b>51 149 416</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 240 466	-1 880 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-359 818	-359 816
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 600 284</b>	<b>-2 240 466</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 736 676</b>	<b>48 908 950</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 198 360	16 198 360
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	27 800 000
	Taxeringsvärde mark	33 595 000	25 726 000
		<b>63 595 000</b>	<b>53 526 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 400 000	47 526 000
	Lokaler	12 195 000	6 000 000
		<b>63 595 000</b>	<b>53 526 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	1 784 647	0
		<b>1 784 647</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	95 538	95 538
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 538</b>	<b>95 538</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-54 983	-41 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 108	-13 683
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-74 091</b>	<b>-54 983</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>21 447</b>	<b>40 555</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	3 626	131 031
	Klientmedel hos SBC	770 884	56 417
	Fordringar	73 858	73 858
		<b>848 368</b>	<b>261 306</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	0	28 834
		<b>0</b>	<b>28 834</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 294 156	1 133 578
	Reservering enligt stadgar	300 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	160 578
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 594 156</b>	<b>1 294 156</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,000 %	0	368 775	Avslutat
	Nordea	0,217 %	3 887 262	3 968 846	2017-12-05
	Nordea	0,349 %	5 441 450	5 515 925	2017-11-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 328 712</b>	<b>9 853 546</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-280 184	
			<b>9 128 712</b>	<b>9 573 362</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 328 712 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	24 360 000	24 360 000

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	<b>Händelser efter verksamhetsåret</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Radonmätning i hyreslokalerna genomförs under våren 2017</li> <li>• Fluetec genomför mätning av undertryck i samtliga lägenheter med godkända eldstäder och rökgångar. Resultatet visade normala värden</li> </ul>

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	37 800	0
	Sociala avgifter	11 877	0
	Ränta	6 771	22 795
	Förutbetalda avgifter & hyror	292 914	56 417
	Övriga interimsskulder	0	57 921
		<b>349 362</b>	<b>137 133</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---


STOCKHOLM den 5 / 5 2017

  
Christoffer Moberg  
Ledamot

  
Mats Olofsson  
Ledamot

  
Oskar Lierud  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017

  
Patrik Löfving  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Spettet 8  
Org.nr 769606-3317

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 8 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. Risken 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 8 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

### *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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 maj 2017

Patrik Löfving  
Auktoriserad revisor