



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Spettet 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spettet 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2047.
- 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 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 2017-08-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Dunberg	Ledamot
Anneli Lewis	Ledamot
Oskar Lierud	Ledamot
Christoffer Moberg	Ledamot
Mats Olofsson	Ledamot

Hero Farhan Khola	Suppleant
Dag Hermansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ida Carlsson
Taner Moberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01. Omröstning ändring av stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2017-06-11. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Spettet 8	1991	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarna.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/geoenergianläggning.

Byggnadsår och ytor

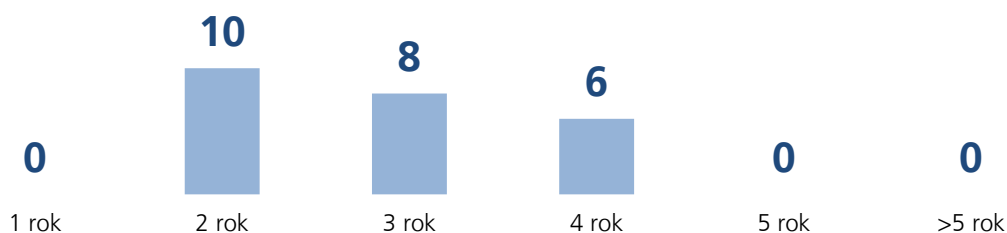
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 456 m², varav 1 888 m² utgör lägenhetsyta och 568 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bishop Arms (Restaurang / PUB)	278 m ²	2023-04-23
Welcome AB (Showroom / kontor)	218 m ²	2021-10-31
Zocalo AB (Kontor)	72 m ²	2019-11-11

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fläktar och styrutrustning	2016	Förnyat fläktaggregatet som betjänar lokalerna. Nya fläktar och styrutrustning
Ny entrédörr showroom	2016	
Underhållsåtgärder ESSVENT aggregat i lägenheter	2016	Byte av fläktlager m.m.
OVK genomförd	2016	OVK godkänd i lägenheter och allmänna utrymmen
Radonmätning	2016	Radonmätning genomförd i bostäder samt källare. Låga halter av radongas.
Installation av Fiber	2016	
Byte av avloppspump	2016	Avloppspump samt styrutrustning utbytt
Kompletterat taksäkerheten	2016	Kompletterat taksäkerheten för att uppfylla gällande krav. Även installerat snörasskydd
Installerat takvärmeanläggning	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
Hissrenovering Lignagatan	2018	Kan komma att tidigareläggas för att passa in med trapphusrenoveringen
Trapphusrenovering	2018	
Yttre förbättringsarbete	2020	Lagning av sprickor i fasaden samt målning

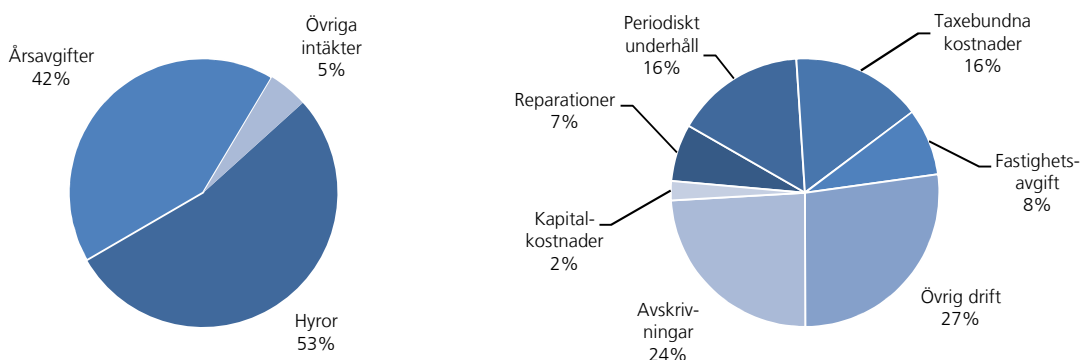
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och fastighetskötsel	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	Pumpsabben AB

Föreningens ekonomi

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Inköp av arkivskåp för säker förvaring av styrelseprotokoll och övriga handlingar.

Ingått avtal för installation av balkonger in mot gården.

Drivit ett bygglovsärende upp till byggnadsnämnd gällande balkonger mot gata, som dock avslogs.

En trapphusgrupp har bildats för planering av renoveringen av trapphuset.

Slutfakturering avseende vattenskada som reparerades under hösten 2015 skedde under 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	517	517	490
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 182	2 081	2 301
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 822	4 941	5 238
Elkostnad/m ² totalyta	90	35	26
Värmekostnad/m ² totalyta	0	93	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	23	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	25	97
Soliditet (%)	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	412	-341	323
Nettoomsättning (tkr)	2 290	2 202	2 166

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 888 m² bostäder och 568 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 696 417	0	0	32 696 417
Upplåtelseavgifter	8 078 782	0	0	8 078 782
Fond för yttre underhåll	1 422 595	300 000	-471 561	1 594 156
S:a bundet eget kapital	42 197 794	300 000	-471 561	42 369 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 347 747	-300 000	130 831	1 516 917
Årets resultat	411 936	411 936	340 730	-340 730
S:a fritt eget kapital	1 759 683	111 936	471 561	1 176 186
S:a eget kapital	43 957 477	411 936	0	43 545 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	411 936
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 647 747
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
summa balanserat resultat	1 759 683

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 759 683</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 289 729	2 202 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 165	4 106
Summa rörelseintäkter		2 325 894	2 206 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 156 632	-1 813 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 727	-248 652
Personalkostnader	Not 6	-47 310	-44 077
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 594	-378 925
Summa rörelsekostnader		-1 870 263	-2 485 452
RÖRELSERESULTAT		455 632	-279 212
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	-56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 947	-61 462
Summa finansiella poster		-43 696	-61 518
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		411 936	-340 730
ÅRETS RESULTAT		411 936	-340 730

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 293 043	48 736 676
Pågående byggnation	Not 9	30 595	1 784 647
Maskiner och inventarier	Not 10	2 340	21 447
Summa materiella anläggningstillgångar		50 325 977	50 542 771
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 325 977	50 542 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		62 931	62 905
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 090 522	848 368
Summa kortfristiga fordringar		2 153 453	911 273
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 930 265	2 401 867
Summa kassa och bank		1 930 265	2 401 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 083 718	3 313 140
SUMMA TILLGÅNGAR		54 409 695	53 855 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 775 199	40 775 199
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 422 595	1 594 156
Summa bundet eget kapital		42 197 794	42 369 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 347 747	1 516 917
Årets resultat		411 936	-340 730
Summa fritt eget kapital		1 759 683	1 176 186
SUMMA EGET KAPITAL		43 957 477	43 545 541
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 903 712	9 128 712
Summa långfristiga skulder		8 903 712	9 128 712
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		95 446	298 662
Skatteskulder		305 892	279 474
Övriga skulder		666 601	54 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	280 568	349 362
Summa kortfristiga skulder		1 548 507	1 181 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 409 695	53 855 911

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

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.

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år
Tak	20 år	20 år
Geoenergianläggning	25 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	975 372	975 372
Hyror lokaler momspliktiga	1 239 488	1 181 934
Bredbandsintäkter	30 033	0
Varmvattenintäkter	6 000	6 000
Vatten-/värmeintäkter	32 000	32 000
Värmeintäkter	6 828	6 828
Öresutjämning	8	0
	2 289 729	2 202 134

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	23 456	0
Övriga intäkter	12 709	4 106
	36 165	4 106

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 299	36 150
	Fastighetsskötsel beställning	1 049	53 372
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 237
	Snöröjning/sandning	13 452	23 152
	Städning entreprenad	33 831	33 831
	Städning enligt beställning	1 886	1 476
	Mattvätt/Hyrmattor	6 009	6 009
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	32 247
	Hissbesiktning	2 838	2 794
	Myndighetstillsyn	3 960	3 780
	Gemensamma utrymmen	5 049	358
	Sophantering	1 431	0
	Gård	4 550	11 012
	Serviceavtal	35 451	37 108
	Förbrukningsmateriel	2 345	14 081
	Brandskydd	5 046	83 840
		158 195	346 445
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	12 313
	Lokaler	3 408	90 975
	Tvättstuga	4 549	0
	Sophantering/återvinning	0	5 276
	Entré/trapphus	0	10 759
	Lås	337	1 257
	VVS	8 936	101 551
	Värmeanläggning/undercentral	1 722	0
	Ventilation	0	100 854
	Elinstallationer	5 121	14 215
	Bredband	12 006	0
	Tak	2 861	3 967
	Fönster	0	10 250
	Skador/klotter/skadegörelse	5 077	4 111
	Vattenskada	88 375	0
		132 390	355 528
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	276 123	0
	Gemensamma utrymmen	0	29 792
	Vind	0	21 340
	VVS	0	35 169
	Värmeanläggning	0	89 517
	Ventilation	0	24 474
	Bredband	0	156 886
	Tak	0	114 382
	Fönster	23 844	0
		299 967	471 561
	Taxebundna kostnader		
	El	221 429	85 468
	Värme	0	229 446
	Vatten	50 841	57 257
	Sophämtning/renhållning	29 448	36 642
		301 718	408 812

Not 4 fort.	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 298	62 338
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 246	3 208
	Kabel-TV	4 127	3 979
	Bredband	38 180	9 545
		110 852	79 070
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 510	152 382
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 156 632	1 813 798
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	438	363
	Juridiska åtgärder	16 690	42 529
	Inkassering avgift/hyra	1 680	8 915
	Hysesförluster	6	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 114	6 306
	Föreningskostnader	17 942	28 047
	Styrelseomkostnader	512	448
	Fritids- och trivselkostnader	1 450	2 670
	Studieverksamhet	7 153	0
	Förvaltningsarvode	49 603	65 561
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 000
	Administration	19 885	5 713
	Konsultarvode	63 358	80 341
	Föreningsavgifter	4 796	4 760
	Övriga driftkostnader	8 100	0
		204 727	248 652
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	32 200
	Sociala kostnader	11 310	11 877
		47 310	44 077
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	339 203	339 203
	Förbättringar	103 283	20 615
	Inventarier	19 108	19 108
		461 594	378 925

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 336 960	51 149 416
	Nyanskaffningar	1 998 853	187 544
	Utgående anskaffningsvärde	53 335 813	51 336 960
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 600 284	-2 240 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-442 486	-359 818
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 042 770	-2 600 284
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 293 043	48 736 676
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 198 360	16 198 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 595 000	33 595 000
		63 595 000	63 595 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
	Lokaler	12 195 000	12 195 000
		63 595 000	63 595 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	30 595	1 784 647
		30 595	1 784 647
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 538	95 538
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 538	95 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 091	-54 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 108	-19 108
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-93 199	-74 091
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 339	21 447
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattkonto	154 515	3 626
	Klientmedel hos SBC	1 870 248	770 884
	Fordringar	65 758	73 858
		2 090 522	848 368

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 594 156	1 294 156
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-471 561	0
	Vid årets slut	1 422 595	1 594 156

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,391 %	3 762 262	3 887 262	2018-12-05
	Nordea	0,370 %	5 341 450	5 441 450	2018-11-23
	Summa skulder till kreditinstitut		9 103 712	9 328 712	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
			8 903 712	9 128 712	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 103 712 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 360 000	24 360 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	37 800
	Sociala avgifter	0	11 877
	Ränta	3 244	6 771
	Avgifter och hyror	277 324	292 914
		280 568	349 362

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Balkongbygget påbörjades under mars månad

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 5 2018



Per Dunberg
Ledamot



Anneli Lewis
Ledamot



Oskar Lierud
Ledamot



Christoffer Moberg
Ledamot



Mats Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018



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 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

KVALIFICERADE REVISORER

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 eventuella 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

väsentligt avseende:

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

- på något annat sätt handlat i strid med 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 21 maj 2018



Patrik Löfving
Auktoriserad revisor