



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Spettet 8

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spettet 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2019 och 2048.
- 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

Hero Farhan Khola	Ledamot
Anneli Lewis	Ledamot
Christoffer Moberg	Ledamot
Mats Olofsson	Ledamot

Oskar Lierud	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Ida Carlsson  
Taner Moberg

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Spettet 8	1991	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarnas Egna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/geoenergianläggning.

### Byggnadsår och ytor

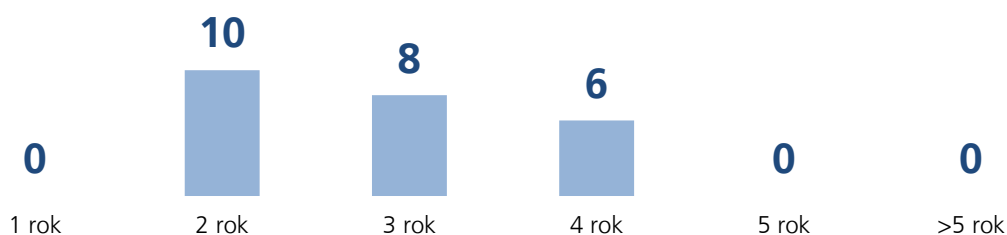
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 456 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>	2021-10-31
SNLTD Sweden AB (Kontor)	72 m <sup>2</sup>	2022-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-28.

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. Godkänd.
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 i en av affärslokalerna
Byte av belysning källarplan	2015	Byte av armaturer till LED med närvarostyrning
Byte av torktumlare	2015	Ny torktumlare med värmepumpsteknologi
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenoveringar	2019	
Trapphusrenovering	2019	
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

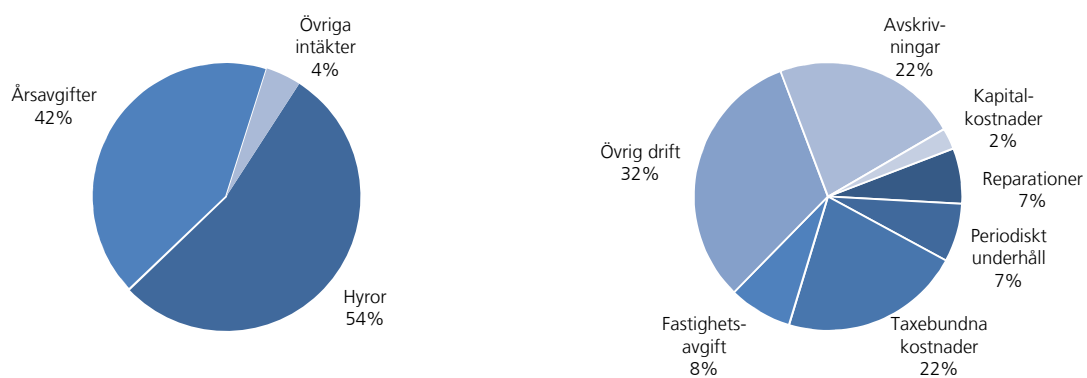
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 800 514</b>	<b>3 172 751</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 318 116	2 325 894
Finansiella intäkter	113	251
Minskning kortfristiga fordringar	106 542	0
Ökning av kortfristiga skulder	336 018	366 849
	<b>2 760 790</b>	<b>2 692 995</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar*	1 516 398	1 408 669
Finansiella kostnader	50 573	43 947
Ökning av materiella anläggningstillgångar	721 795	244 801
Ökning av kortfristiga fordringar	0	142 815
Minskning av långfristiga skulder	200 000	225 000
	<b>2 488 766</b>	<b>2 065 232</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 072 538</b>	<b>3 800 514</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>272 024</b>	<b>627 763</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

\*Den fordran föreningen haft på tidigare styrelseledamot avseende dennes arvode har medfört en kostnadslättnad på resultatet över tidigare år, då denna fordran nu reducerats utgör mellanskillnaden detta år en kostnad på samma post det bokfördes från början dvs. arvoden. Nuvarande styrelse har alltså inte tagit ut högre arvoden än avtalat på senaste stämma.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Sex balkonger är uppförda av Balcona mot innergården. För att avsättningen till framtida underhåll av balkongerna ska bli rätt så har SUSTEND fått i uppdrag att upprättat en underhållsplan för balkongerna.

ERNET har fått göra om bilningsarbetet av fiberkanalisationen i trapphusen, i samband med det så byttes även delar av fastighetsnätet ut till en fibertyp som var bättre lämpad för den nya fiberkanalisationen som bilades in i väggarna. Slutbesiktning godkänd av företrädare från Rejlers.

Styrelsen beslutade att avskriva hyresskulden från en tidigare hyresgäst på 62 905 kr. Hyresgästen flyttade från föreningen och Sverige år 2009, våra chanser att få tillbaka pengar från hyresgästen om han fortfarande är i liv sågs som obefintliga.

Styrelsen har upprättat en GDPR-policy som vi har delat ut till medlemmarna och publicerat den på föreningens hemsida.

Sättningar i fastigheten upptäckta, vid besiktning så upptäcktes det att en bärande hjärtvägg tagits bort av vår tidigare hyresgäst i affärslokalen där Bishop ligger idag. Konstruktör är anlitad för att titta mer på skadan och hur vi åtgärdar den.

Hissen i trapphuset på Hornsgatan har haft ett antal driftstörningar under hösten, OTIS har fått göra en del åtgärder för att uppnå bättre tillgänglighet. Under hösten 2019 så kommer hissarna på Hornsgatan och Lignagatan att byggas om.

Eftersom det är lågt intresse för deltagande i trapphusgruppen så har styrelsen beslutat att anlita företaget WSP som byggkonsult och rådgivare till styrelsen i trapphusprojektet.

En suppleant har under hösten 2018 på egen begäran valt att träda ur styrelsen p.g.a. tidsbrist.

Styrelsen har nått förlikning med tidigare ordförande och hyresvärd i ärendet om återbetalning av arvode som erhållits utöver vad stämman godkänt, en process som pågått sedan hösten 2015.

Rökgasluckorna på taket är i behov av utbyte, Mälardalens Brandservice har anlitats för utbyte av dem. Bytet sker under våren 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	517	517	517	490
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 191	2 182	2 081	2 301
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 716	4 822	4 941	5 238
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	90	35	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	93	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	21	23	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	18	25	97
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	300	412	-341	323
Nettoomsättning (tkr)	2 305	2 290	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	1 722 595	300 000	0	1 422 595
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>42 497 794</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>42 197 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 459 683	-300 000	411 936	1 347 747
Årets resultat	299 769	299 769	-411 936	411 936
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 759 452</b>	<b>-231</b>	<b>0</b>	<b>1 759 683</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 257 246</b>	<b>299 769</b>	<b>0</b>	<b>43 957 477</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	299 769
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 759 683
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 759 452</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>143 570</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 903 022</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 304 510	2 289 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 607	36 165
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 318 116</b>	<b>2 325 894</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 144 282	-1 156 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 899	-204 727
Personalkostnader	Not 6	-92 217	-47 310
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 489	-461 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 967 887</b>	<b>-1 870 263</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>350 229</b>	<b>455 632</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 573	-43 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 460</b>	<b>-43 696</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>299 769</b>	<b>411 936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>299 769</b>	<b>411 936</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	49 843 894	50 293 043
Pågående byggnation	Not 9	752 389	30 595
Inventarier	Not 10	0	2 340
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 596 283</b>	<b>50 325 977</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>50 596 283</b>	<b>50 325 977</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16	62 931
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 320 019	2 090 522
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 320 035</b>	<b>2 153 453</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 929 165	1 930 265
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 929 165</b>	<b>1 930 265</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 249 200</b>	<b>4 083 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 845 483</b>	<b>54 409 695</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 775 199	40 775 199
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 722 595	1 422 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 497 794</b>	<b>42 197 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 459 683	1 347 747
Årets resultat		299 769	411 936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 759 452</b>	<b>1 759 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 257 246</b>	<b>43 957 477</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 703 712	8 903 712
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 703 712</b>	<b>8 903 712</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		247 781	95 446
Skatteskulder		307 548	305 892
Övriga skulder		835 653	666 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	293 543	280 568
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 588 237</b>	<b>1 548 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 845 483</b>	<b>54 409 695</b>

## 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Tak	20 år	20 år
Geoenergianläggning	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	975 372	975 372
Hyror lokaler momspliktiga	1 244 284	1 239 488
Bredbandsintäkter	40 032	30 033
Varmvattenintäkter	6 000	6 000
Vatten-/värmeintäkter	32 000	32 000
Värmeintäkter	6 828	6 828
Öresutjämning	-7	8
	<b>2 304 510</b>	<b>2 289 729</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	23 456
Övriga intäkter	13 607	12 709
	<b>13 607</b>	<b>36 165</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 518	41 299
	Fastighetsskötsel beställning	4 327	1 049
	Snöröjning/sandning	8 739	13 452
	Städning entreprenad	33 831	33 831
	Städning enligt beställning	5 458	1 886
	Mattvätt/Hyrmattor	6 009	6 009
	Hissbesiktning	3 180	2 838
	Myndighetstillsyn	0	3 960
	Gemensamma utrymmen	0	5 049
	Sophantering	1 658	1 431
	Gård	16 116	4 550
	Serviceavtal	28 362	35 451
	Förbrukningsmateriel	2 389	2 345
	Brandskydd	5 447	5 046
		<b>158 032</b>	<b>158 195</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	23 396	3 408
	Tvättstuga	9 760	4 549
	Sophantering/återvinning	3 658	0
	Lås	535	337
	VVS	18 040	8 936
	Värmeanläggning/undercentral	2 194	1 722
	Ventilation	30 108	0
	Elinstallationer	9 095	5 121
	Bredband	0	12 006
	Hiss	35 971	0
	Tak	0	2 861
	Balkonger/altaner	3 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 077
	Vattenskada	0	88 375
		<b>135 757</b>	<b>132 390</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	104 017	0
	Lokaler	0	276 123
	Entré/trapphus	39 554	0
	Fönster	0	23 844
		<b>143 570</b>	<b>299 967</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	352 138	221 429
	Vatten	56 999	50 841
	Sophämtning/renhållning	29 829	29 448
		<b>438 966</b>	<b>301 718</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 852	65 298
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 301	3 246
	Kabel-TV	4 123	4 127
	Bredband	38 643	38 180
		<b>113 919</b>	<b>110 852</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>154 038</b>	<b>153 510</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 144 282</b>	<b>1 156 632</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	450	438
	Juridiska åtgärder	0	16 690
	Inkassering avgift/hyra	2 705	1 680
	Hysesförluster	62 905	6
	Revisionsarvode extern revisor	12 518	13 114
	Föreningskostnader	20 202	17 942
	Styrelseomkostnader	845	512
	Fritids- och trivselkostnader	1 330	1 450
	Studieverksamhet	0	7 153
	Förvaltningsarvode	48 998	49 603
	Administration	3 382	19 885
	Konsultarvode	121 072	63 358
	Föreningsavgifter	4 878	4 796
	Övriga driftskostnader	0	8 100
		<b>279 899</b>	<b>204 727</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 796	36 000
	Sociala kostnader	25 421	11 310
		<b>92 217</b>	<b>47 310</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	339 203	339 203
	Förbättringar	109 946	103 283
	Inventarier	2 340	19 108
		<b>451 489</b>	<b>461 594</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	53 335 813	51 336 960
	Nyanskaffningar	0	1 998 853
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 335 813</b>	<b>53 335 813</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 042 770	-2 600 284
	Årets avskrivningar enligt plan	-449 149	-442 486
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 491 919</b>	<b>-3 042 770</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>49 843 894</b>	<b>50 293 043</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 198 360	16 198 360
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 595 000	33 595 000
		<b>63 595 000</b>	<b>63 595 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 400 000	51 400 000
	Lokaler	12 195 000	12 195 000
		<b>63 595 000</b>	<b>63 595 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	752 389	30 595
		<b>752 389</b>	<b>30 595</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-93 198	-74 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 340	-19 108
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-95 538</b>	<b>-93 199</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 339</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattkonto	155 643	154 515
	Klientmedel hos SBC	2 143 373	1 870 248
	Fordringar	21 003	65 758
		<b>2 320 019</b>	<b>2 090 522</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 422 595	1 594 156
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-471 561
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 722 595</b>	<b>1 422 595</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	0,620 %	3 662 262	3 762 262	2019-12-05
	Nordea	0,630 %	5 241 450	5 341 450	2019-11-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 903 712</b>	<b>9 103 712</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
			<b>8 703 712</b>	<b>8 903 712</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 903 712 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	24 360 000	24 360 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	4 662	3 244
	Avgifter och hyror	288 881	277 324
		<b>293 543</b>	<b>280 568</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtal är tecknat med Svenska skydd för trapphusreoveringen och installering av passagesystem.

Brandskyddskontroll genomförd hos medlemmar med godkänd eldstad.

Nytt hyresavtal med SNLTD Sweden AB (Zocalo), nya avtalet löper på tre år istället för ett år vilket innebär att det kommer indexjusteras årligen vilket det tidigare hyresavtalet inte gjorde. I samband med nya avtalet så höjdes även hyran.

Welcome AB deponerar en månadshyra på föreningens bankkonto istället för bankgaranti som vi tidigare haft.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10/5 2019

Hero Farhan Kholā  
*Ledamot*

Anneli Lewis  
*Ledamot*

Christoffer Möberg  
*Ledamot*

Mats Olofsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2019

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 2018.

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 2018-12-31 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 revisorssed 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 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

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 misstag, 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 revisorssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

R

## 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 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 14 maj 2019

Patrik Löfving  
Auktoriserad revisor