

Årsredovisning
för
Brf Spanskröret

769619-3189

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Spanskröret, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen bildades den 17:e september 2008. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2008.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Spanskröret 1 i Stockholms kommun, med adress Husabyvägen 10-12. Byggnaden är uppförd 1944. Tomtens areal är 513 kvm. Av föreningens 16 lägenheter är 15 stycken upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

13 st	3 rum och kök
2 st	2 rum och kök
1 st	1 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 337 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 14 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 800 000 kr och markvärdet är 6 400 000 kr. Värdeåret är 1944.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Leverantörer

Fortum levererar fjärrvärme och el. Stockholms Vatten Avfall AB sköter vatten/avlopp och renhållning. Com Hem distribuerar kabelnät.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 juni 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 727 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske med minst 42 600 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 4 juni 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gert Karlsson	ordförande
	Jan Fornell	
	Hampus Svallfors	
	Gabriel Wiklund	avgick i november på grund av flytt
	Daniel Blixt	
	Madeleine Axelsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft x protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Tomas Berg
Focus Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 22 (21) medlemmar. Under året har 3 (0) överlåtelser skett. Föreningen har under året godkänt två andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	648	648	648	618
Resultat efter finansiella poster	-277	-22	-15	-22
Soliditet (%)	65,72	66,26	66,75	66,54
Resultat exkl. avskrivningar	-45	204	211	198

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 130 527	235 400	-1 829 668	-22 025	12 514 234
Disposition av föregående års resultat:		42 600	-64 625	22 025	0
Årets resultat				-276 957	-276 957
Belopp vid årets utgång	14 130 527	278 000	-1 894 293	-276 957	12 237 277

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 894 293
årets förlust	-276 957
	-2 171 250

behandlas så att	
avsättes till yttre fond	42 600
ianspråkats från yttre fond	-243 129
i ny räkning överföres	-1 970 721
	-2 171 250

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	647 832	647 832
Övriga rörelseintäkter		2 390	0
Summa rörelseintäkter		650 222	647 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-531 268	-274 476
Övriga externa kostnader	4	-80 109	-84 575
Avskrivningar	5	-231 792	-226 392
Summa rörelsekostnader		-843 169	-585 443
Rörelseresultat		-192 947	62 389
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 010	-84 414
Summa finansiella poster		-84 010	-84 414
Resultat efter finansiella poster		-276 957	-22 025
Årets resultat		-276 957	-22 025

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 793 977	16 955 769
Summa materiella anläggningstillgångar		16 793 977	16 955 769
Summa anläggningstillgångar		16 793 977	16 955 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	1 613 934	1 729 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 591	18 276
Summa kortfristiga fordringar		1 641 525	1 747 527
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		185 702	183 312
Summa kassa och bank		185 702	183 312
Summa omsättningstillgångar		1 827 227	1 930 839
SUMMA TILLGÅNGAR		18 621 204	18 886 608

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 130 527	14 130 527
Fond för yttre underhåll		278 000	235 400
Summa bundet eget kapital		14 408 527	14 365 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 894 293	-1 829 668
Årets resultat		-276 957	-22 025
Summa fritt eget kapital		-2 171 250	-1 851 693
Summa eget kapital		12 237 277	12 514 234
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 100 000	6 100 000
Summa långfristiga skulder		6 100 000	6 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 811	29 336
Skatteskulder		21 392	21 040
Övriga skulder		126 544	126 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	88 180	95 454
Summa kortfristiga skulder		283 927	272 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 621 204	18 886 608

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-276 957	-22 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		231 792	226 392
Förändring skatteskuld/fordran		352	4 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-44 813	208 448
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 274	-1 526
Förändring av leverantörsskulder		18 475	334
Förändring av kortfristiga skulder		-7 274	125 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-41 886	332 933
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-70 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-70 000	0
Årets kassaflöde		-111 886	332 933
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 909 234	1 576 301
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 797 348	1 909 234

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50-100 år
Fastighetsförbättringar	10-33 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	583 476	583 476
Hysesintäkter bostäder	64 356	64 356
	647 832	647 832

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	0	2 124
Städkostnader	14 456	9 488
Reparationer	11 301	24 744
Underhåll	247 004	3 194
Fastighetsel	37 996	32 847
Uppvärmning	145 622	145 820
Vatten och avlopp	19 885	18 977
Avfallshantering	12 516	11 972
Försäkringskostnader	13 601	18 406
Självrisker	0	2 419
Kabel-tv	4 417	4 346
Bredband	31 465	0
Försäkringsersättningar	-21 543	0
Förbrukningsinventarier	12 362	0
Förbrukningsmaterial	1 819	0
Övrigt	368	139
övriga kostnader	531 269	274 476

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	21 392	21 040
Porto	656	1 095
Revisionsarvode	12 250	11 063
Ekonomisk förvaltning	37 029	36 780
Bankkostnader	1 500	3 600
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga poster	2 200	6 000
	80 109	84 575

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	18 683 279	18 683 279
Bredband	70 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 753 279	18 683 279
Ingående avskrivningar	-1 727 510	-1 501 118
Årets avskrivningar	-231 792	-226 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 959 302	-1 727 510
Utgående redovisat värde	16 793 977	16 955 769

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 289	3 329
Avräkningskonto förvaltare	1 611 645	1 725 922
	1 613 934	1 729 251

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	7 960	7 915
Kabel-TV	1 128	1 104
Ekonomisk förvaltning	14 008	9 257
bredband	4 495	0
	27 591	18 276

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek lån nr 64706	1,38	2018-03-31	6 100 000	6 100 000
			6 100 000	6 100 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	6 314	7 015
Revision	8 250	8 250
Fastighetsel	10 832	10 013
Fjärrvärme	19 797	21 951
Förutbetalda avgifter och hyror	41 773	47 039
Trapphusstädning	1 214	1 186
	88 180	95 454

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	6 104 403	6 104 403
	6 104 403	6 104 403

Stockholm 2019-05-10



Gert Karlsson
Ordförande



Jan Fornell



Hampus Svallfors



Daniel Blixt



Madeleine Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20



Tomas Berg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Spanskröret
Org.nr. 769619-3189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spanskröret för år 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 31 december 2018 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.

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 den 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. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 Spanskröret för år 2018 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 "Revisorers 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den

2019-05-20



Tomas Berg
Auktoriserad revisor