

Årsredovisning för
Brf Spetsberget
715200-1546

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spetsberget, 715200-1546 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Spetsberget, 715200-1546 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till förenings hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens tekniska status

Föreningen förvärvade 1956 fastigheten Visan 3 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i åtta våningar samt entré- och källarvåning med totalt 93 bostäder, 5 lokaler, 10 garage och i övrigt lager-, förråds- och driftsutrymmen. På fastigheten finns även 5 stycken P-platser.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kokvrå
25 st 2 rum och kök
51 st 3,5 rum och kök
8 st 4,5 rum och kök
8 st 6 rum och kök

Den totala boarean är 7 216 kvm. Lokalernas area är 522 kvm.

Fastigheten deklarerades inför 2016. Nytt taxeringsbeslut har erhållits under 2016. Taxeringsvärdet var vid räkenskapsårets utgång 138 494 000 kr varav markvärdet motsvarar 68 617 000 kr och byggnadsvärdet 69 877 000 kr.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

Fastighetsförvaltning

Ereko AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Teknisk förvaltning har ombesörjts av styrelsen och fastighetsskötsel samt snöröjning har ombesörjts av CEMI och ett flertal serviceavtal finns tecknade med diverse entreprenörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambytet slutfördes under 2018.

Målning i trapphus och källare till en kostnad om ca 460 000 kr.

Föreningen förlängde 2018-08-01 det lån på 15 000 000 kr med rörlig ränta och är nu fördelat på 10 000 000 kr på 3 år med räntetak och 5 000 000 kr med rörlig ränta.

Resterande ursprungliga lån på 15 000 000 kr är på fast ränta 1,6% bundet i 5 år (tom 2022-11-16) med en amortering på 200.000kr/år.

KU

Medlemsinformation

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ulf Elrud - Ordförande
Susanne Engvall - Kassaförvaltare
Hind Bernhard - Ledamot
Ylwa Lindevall - Ledamot
Patrik Säker - Ledamot
Lars Hegethorn - Suppleant
Fredrik Karlsson - Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Norlin
Allegretto Revision AB Ordinarie (Extern revisor)
Eva Stein
Allegretto Revision AB Suppleant

Valberedning

Monica Welander Degerman
Ann Henrikson

Eget kapital

	Medlemsinsater	Upplåtelseavg	Fond	yttre u-håll	Balans. resultat	Årets resultat
Vid årets början	588 067	5 309 292		1 806 311	-3 353 768	-10 285 295
Disposition enl årsstämmoprotokoll				415 482	-10 700 777	10 285 295
Årets resultat						-18 950 079
Vid årets slut	588 067	5 309 292		2 221 793	-14 054 545	-18 950 079

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	4 272 122	3 805 063	3 494 294	3 428 098
Resultat efter finansiella poster	-18 950 079	-10 285 295	-144 501	-1 220 131
Soliditet, %	-420	-46	66	60

Ku

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-14 054 546
årets resultat	-18 950 079
Totalt	<u>-33 004 625</u>
till yttre fonden reserveras	415 482
balanseras i ny räkning	-33 420 107
Summa	<u>-33 004 625</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsuppgifter.

Ku

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 272 122	3 805 063
Övriga rörelseintäkter	3	28 373	136 599
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 300 495	3 941 662
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll	4	-19 643 180	-11 022 687
Driftkostnader	5	-2 581 872	-2 137 275
Övriga externa kostnader	6	-186 572	-630 462
Personalkostnader	7	-245 927	-241 305
Avskrivningar		-259 397	-167 443
Summa rörelsekostnader		-22 916 948	-14 199 172
Rörelseresultat		-18 616 453	-10 257 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 626	-27 930
Summa finansiella poster		-333 626	-27 785
Resultat efter finansiella poster		-18 950 079	-10 285 295
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-18 950 079	-10 285 295
Skatter			
Årets resultat		-18 950 079	-10 285 295

ku

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 178 896	3 335 590
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 192 154	1 294 857
Summa materiella anläggningstillgångar		4 371 050	4 630 447
Summa anläggningstillgångar		4 371 050	4 630 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		85 761	81 394
Övriga fordringar		75 601	58 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	130 606	2 590 869
Summa kortfristiga fordringar		291 968	2 730 749
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 269 522	5 655 800
Summa kassa och bank		1 269 522	5 655 800
Summa omsättningstillgångar		1 561 490	8 386 549
SUMMA TILLGÅNGAR		5 932 540	13 016 996

ken

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		588 067	588 067
Upplåtelseavgift		5 309 292	5 309 292
Fond för yttre underhåll		2 221 793	1 806 311
Summa bundet eget kapital		8 119 152	7 703 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 054 546	-3 353 768
Årets resultat		-18 950 079	-10 285 295
Summa fritt eget kapital		-33 004 625	-13 639 063
Summa eget kapital		-24 885 473	-5 935 393
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	29 850 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		29 850 000	15 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		271 315	3 214 209
Övriga skulder		-	8 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	696 698	729 314
Summa kortfristiga skulder		968 013	3 952 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 932 540	13 016 996

ke

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Anläggningstillgångar % per år

Anläggningstillgångar	%
-Byggnader	1,5
-Hissombyggnad	5
-Fönsterombyggnad	5
-Undercentral	5
-Fasad och balkonger	2,5
-Inventarier	10
-Inventarier	20
-Ombyggnad tvättstuga	10
-Ombyggnad infart	10
-Reparationer av markanläggning	20
-Markanläggning och markinventarier	10

Not 1 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 250 000	31 250 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	31 250 000	31 250 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Ku

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	3 826 980	3 380 856
Hysesintäkter lokaler	344 142	322 207
Hyra garage/carport	78 500	84 000
Hyra parkering	22 500	18 000
Summa	4 272 122	3 805 063

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt lokaler	-	1 708
Övriga ej momspliktiga ersättningar och intäkter	28 373	43 512
Försäkringsersättning	-	91 379
Summa	28 373	136 599

Not 4 Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löpande reparationer	82 245	89 551
Planerat underhåll	463 671	26 308
Stambyte	19 097 264	10 906 828
Summa	19 643 180	11 022 687

Not 5 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Planteringar, träd och buskar	35 612	14 481
Snöröjning/sandning	88 215	36 394
Städning	110 924	73 906
El	201 149	184 718
Uppvärmning	900 195	892 281
Vatten	83 241	102 589
Sophämtning	87 262	66 889
Container/tippavgift	14 000	5 840
Fastighetsförsäkring	73 883	122 633
Bredband	140 930	141 376
Kabel-TV	109 685	107 960
Förbrukningsmaterial	13 185	50
Hiss serviceavtal	281 843	27 809
Datacentral serviceavtal	3 200	3 200
Arvode fastighetsskötel	264 692	185 999
Hyra entrémattor	14 575	13 915
Fastighetsskatt	34 940	34 940
Kommunal Fastighetsavgift	124 341	122 295
Summa	2 581 872	2 137 275

ku

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Telefon och porto	2 655	564
Extern revisor	51 045	30 106
Föreningsstämma	4 764	3 737
Arvode ekonomisk förvaltning	93 392	95 351
Avgifter Bolagsverket	600	600
Bankkostnader	3 433	489 961
Övriga främmande tjänster	501	475
Medlem/föreningsavgift	-	4 997
Datakommunikation	10 549	-
Övriga kostnader	19 633	4 671
Summa	186 572	630 462

Not 7 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	190 529	188 076
Sociala kostnader	55 398	53 229
Summa	245 927	241 305

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 748 654	11 748 654
	11 748 654	11 748 654
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 413 064	-8 256 370
-Årets avskrivning enligt plan	-156 694	-156 694
	-8 569 758	-8 413 064
Redovisat värde vid årets slut	3 178 896	3 335 590

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 015 067	732 236
-Nyanskaffningar		1 282 831
	2 015 067	2 015 067
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-720 210	-709 461
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-102 703	-10 749
	-822 913	-720 210
Redovisat värde vid årets slut	1 192 154	1 294 857

ku

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	60 998	53 551
Com Hem	28 014	27 420
LP Contruction a conto 3	-	2 468 750
Hisspartner	6 250	6 250
Bredbandsbolaget	35 344	34 898
	130 606	2 590 869

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea, 3978 88 18412, ränta 1,6%	14 850 000	-
Nordea, 378 88 46653, ränta 0,317%	10 000 000	-
Nordea, 3978 88 56500, ränta 0,505%	5 000 000	-
Nordea, 3978 87 85050		15 000 000
	29 850 000	15 000 000
Förfaller inom 1 år	200 000	-
mellan 1 - 5 år	800 000	-
efter 5 år	28 850 000	15 000 000
	29 850 000	15 000 000

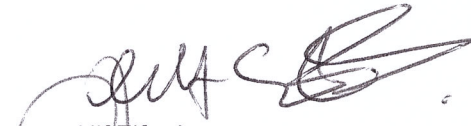
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ei	19 913	14 152
Uppvärmning	132 677	121 412
Sophämtning	6 051	5 843
Snöröjning	5 619	-
Ber arvode för extern revisor	31 250	15 000
Uppl styrelsearvoden	108 500	106 167
Beräknade uppl soc avgifter	34 091	33 358
Stambyte		35 177
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	353 205	398 205
Hiss serviceavtal	3 234	-
Ränta på lån	2 158	-
	696 698	729 314

ku

Underskrifter

Solna 2019- 03 -19



Ulf Elfrud
ordförande



Hind Bernhard



Patrik Säker



Ylwa Lindevall



Susanne Engvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 -19



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spetsberget

Org.nr 715200-1546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spetsberget 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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, 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 Spetsberget för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 27 mars 2019

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin

Auktoriserad revisor