

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Spanskröret**  
769619-3189

Räkenskapsåret  
2016

Styrelsen för Brf Spanskröret, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. 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 1 268 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 UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

#### Leverantörer

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

ME JF

#### 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 framtagen 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 29 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per-Arne Andersson, Ordförande t.o m november 2016 Jan Fornell, Kassör Malin Nordahl Elala Gert Karlsson, Ordförande fr.o.m november 2016
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Suppleant	Jonny Forsberg
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

#### Revisorer

Tomas Berg  
Focus Revision

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det som främst har varit utmärkande under 2016 har varit att färdigställa trapphusrenovering. Planering för byte av vitvaror i tvättstuga, uppförande av cykelskjul, ny sopstation. Uppgradering/byte av el i de lägenheter som inte uppfyller dagens normer.

Till sist hoppas styrelsen att alla medlemmar fortsätter att ställa upp och vårda föreningens gemensamma utrymmen, hjälper till vid gemensamma arbetsdagar och därmed bidrar till en ökad trivsel och samvaro med grannar, samtidigt som driftskostnaden hålls nere.

### Utförda underhållsåtgärder under 2016

Installation av säkerhetsdörrar.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	583 476	553 392
Hyror och övriga intäkter	64 741	66 249
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-437 321	-421 907
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>210 896</b>	<b>197 734</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-127 055	-363 777
Årets amorteringar	0	6 403
Förändring likvida medel	<b>-122 160</b>	<b>-832 825</b>
Likvida medel vid årets början	1 640 698	2 473 523
Likvida medel vid årets slut	1 576 301	1 640 698

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (21) medlemmar. Under året har 0 (4) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	648	618	588	576
Resultat efter finansiella poster	-15	-22	-560	-154
Soliditet (%)	66,75	66,54	65,35	63,66
Resultat exkl. avskrivningar	211	198	-358	48

### 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.

ME V/F

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**

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 130 527	159 200	-1 716 182	-21 791	12 551 754
Disposition av föregående års resultat:		33 600	-55 391	21 791	0
Årets resultat				-15 496	-15 496
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 130 527</b>	<b>192 800</b>	<b>-1 771 573</b>	<b>-15 496</b>	<b>12 536 258</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 771 572
årets förlust	-15 496
	<b>-1 787 068</b>
behandlas så att avsättes till yttre fond	42 600
i ny räkning överföres	-1 829 668
	<b>-1 787 068</b>

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

ME JF

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	647 833	617 749
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>647 833</b>	<b>617 749</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-257 441	-247 332
Övriga externa kostnader	4	-94 968	-87 604
Avskrivningar	5	-226 392	-219 525
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-578 801</b>	<b>-554 461</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69 032</b>	<b>63 288</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		385	1 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 913	-86 972
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 528</b>	<b>-85 079</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 496</b>	<b>-21 791</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 496</b>	<b>-21 791</b>

ME JF

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 182 161	17 202 553
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 182 161</b>	<b>17 202 553</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 182 161</b>	<b>17 202 553</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	1 521 762	1 581 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 079	19 415
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 541 841</b>	<b>1 601 399</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		57 868	58 768
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>57 868</b>	<b>58 768</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 599 709</b>	<b>1 660 167</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 781 870</b>	<b>18 862 720</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 130 527	14 130 527
Fond för yttre underhåll		192 800	159 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 323 327</b>	<b>14 289 727</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 771 572	-1 716 181
Årets resultat		-15 496	-21 791
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 787 068</b>	<b>-1 737 972</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 536 259</b>	<b>12 551 755</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>8</b>	6 100 000	6 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 100 000</b>	<b>6 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		29 002	43 400
Skatteskulder		20 288	36 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>9</b>	96 321	130 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>145 611</b>	<b>210 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 781 870</b>	<b>18 862 720</b>

ME JF



## 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	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	583 476	553 392
Hysesintäkter bostäder	64 356	64 356
	<b>647 832</b>	<b>617 748</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Trädgårdsskötsel	1 267	320
Reparationer	2 606	20 834
Underhåll	23 720	4 275
Fastighetsel	29 745	22 905
Uppvärmning	148 020	145 198
Vatten och avlopp	18 053	16 246
Avfallshantering	11 656	11 040
Försäkringskostnader	15 323	15 072
Kabel-tv	4 152	3 762
Förbrukningsinventarier	1 798	7 500
Förbrukningsmaterial	1 100	180
	<b>257 440</b>	<b>247 332</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	17 802	19 888
Porto	1 016	655
Revisionsarvode	11 250	11 500
Ekonomisk förvaltning	35 280	40 126
Bankkostnader	2 000	2 218
Underhållsplan	17 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 950	4 950
Övriga poster	5 170	8 266
	<b>94 968</b>	<b>87 603</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	18 477 279	17 804 094
Säkerhetsdörrar	206 000	673 185
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 683 279</b>	<b>18 477 279</b>
Ingående avskrivningar	-1 274 726	-1 055 201
Årets avskrivningar	-226 392	-219 525
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 501 118</b>	<b>-1 274 726</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 182 161</b>	<b>17 202 553</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	54
Skattefordran	3 329	0
Avräkningskonto förvaltare	1 518 433	1 581 930
	<b>1 521 762</b>	<b>1 581 984</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	9 079	8 838
Kabel tv	1 086	1 038
Ekonomisk förvaltning	9 914	9 539
	<b>20 079</b>	<b>19 415</b>

MF JF

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek lån nr 64706	1,38	2017-03-31	6 100 000	6 100 000
			<b>6 100 000</b>	<b>6 100 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	7 015	7 157
Revision	8 250	7 250
Fastighetsel	21 200	19 838
Fjärrvärme	9 360	7 946
Renovering av källare	0	37 919
Förutbetalda avgifter och hyror	50 496	50 529
	<b>96 321</b>	<b>130 639</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	6 104 403	6 104 403
	<b>6 104 403</b>	<b>6 104 403</b>

Stockholm 2017-05-10

Gert Karlsson  
Ordförande



Malin Nordahl Elala



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-12



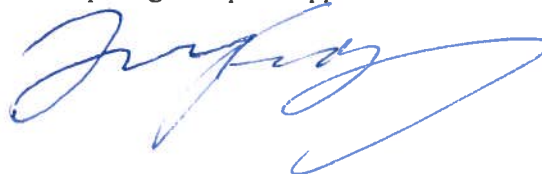
Tomas Berg  
Auktoriserad revisor

Jan Fornell



Jonny Forsberg

Skriver på i egenskap av suppleant





## 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 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 på fel.

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 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 underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Spanskröret för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsordning 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 12 maj 2017



Tomas Berg  
Auktoriserad revisor

