

# Årsredovisning 2017

**BRF SPOLEN 4**  
**769612-9670**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-08-30.

### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Byggnaden uppfördes 2006, förvärvades och var färdig för inflyttning i juni 2007.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Spolen 4 på adressen Mejselvägen 48 i Hägersten.

Föreningen har 22 lägenheter om totalt 2 043 kvm. Föreningen hyr ut 24 parkeringsplatser.

Byggnaden är uppvärmd genom bergvärme men med komplettering av elpatron vid behov.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Styrelsens sammansättning

Tomas Pellbjer	Ordförande
Magnus Johansson	Ledamot
Christoffer Hjälmoth	Ledamot
Cecilia Forslund	Suppleant
Fredrik Persson	Suppleant

### Valberedning

Charlotte Junkes Godines och Sukran Aslan.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Carina Toresson Toresson Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

d

Utförda historiska underhåll

En omlackering av ytterdörrarna utfördes under sommaren 2017.

Målning av tre uteplatsräcken genomfördes.

Bygglov av alla balkonger på plan 1 och 2 skickades in och godkändes enligt motion på stämman 2016.

Beslut togs att byta ut alla 22 förrådsdörrar under räkenskapsåret 2018.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Serviceavtal Värmeanläggning	Climapac Stockholm AB
Snöskottning	Balancen AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 447	1 451	1 453	1 457
Resultat efter fin. poster	237	375	114	213
Soliditet, %	79	78	78	78
Yttre fond	654	589	523	458
Taxeringsvärde	37 600	37 600	36 200	36 200
Bostadsyta, kvm	2 043	2 043	2 043	2 043
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	651	651	651	651
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 006	7 261	7 320	7 476
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	1,46	1,99	2,66
Belåningsgrad, %	21,05	21,70	21,83	22,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

d

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	53 235	-	-	53 235
Fond, yttre underhåll	589	-	65	654
Balanserat resultat	-151	375	-65	158
Årets resultat	375	-375	237	237
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>54 047</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>237</i></b>	<b><i>54 284</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	158
Årets resultat	<u>237</u>
Totalt	<b>395</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	65
Balanseras i ny räkning	<u>329</u>
	<b>395</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

U

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 447	1 451
Rörelseintäkter		10	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 457</b>	<b>1 459</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-653	-640
Övriga externa kostnader	7	-66	-68
Personalkostnader	8	-15	-20
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346	-138
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 079</b>	<b>-866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378</b>	<b>593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-141	-218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141</b>	<b>-218</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>237</b>	<b>375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>237</b>	<b>375</b>

✓

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	68 005	68 350
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>68 005</u>	<u>68 350</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>68 005</u>	<u>68 350</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12	1
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62	61
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>73</u>	<u>62</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		785	778
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>785</u>	<u>778</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>859</u>	<u>840</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>68 863</u>	<u>69 190</u>

d

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 235	53 235
Fond för yttre underhåll		654	589
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 889</b>	<b>53 824</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		158	-151
Årets resultat		237	375
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>395</b>	<b>224</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 284</b>	<b>54 047</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	14 194	14 714
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 194</b>	<b>14 714</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		120	120
Leverantörsskulder		60	83
Skatteskulder		28	28
Övriga kortfristiga skulder		2	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	175	191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>386</b>	<b>429</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>68 863</b>	<b>69 190</b>

d

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spolen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2007 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 658 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	1	1
Hysesintäkter, p-platser	117	121
Årsavgifter, bostäder	1 330	1 330
Övriga intäkter	10	7
<b>Summa</b>	<b>1 457</b>	<b>1 459</b>

d



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	45	37
Fastighetsskötsel	2	9
Snöskottning	11	12
Städning	24	23
Trädgårdsarbete	0	4
Övrigt	7	2
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>87</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	88	73
<b>Summa</b>	<b>88</b>	<b>73</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	186	183
Sophämtning	24	24
Vatten	72	50
<b>Summa</b>	<b>282</b>	<b>257</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avgälder	146	176
Fastighetsförsäkringar	28	27
Fastighetsskatt	14	14
Kabel-TV	6	6
<b>Summa</b>	<b>194</b>	<b>223</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	2	0
Kameral förvaltning	26	28
Revisionsarvoden	16	20
Övriga förvaltningskostnader	22	20
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>68</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	3	4
Styrelsearvoden	11	16
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>20</b>

d

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader	11	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	127	217
Övriga räntekostnader	3	0
<b>Summa</b>	<b>141</b>	<b>218</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>69 135</u>	<u>69 135</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>69 135</u>	<u>69 135</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-784	-646
Årets avskrivning	-346	-138
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 130</u>	<u>-784</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>68 005</u></u>	<u><u>68 350</u></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark	10 600	10 600
<b>Summa</b>	<b>37 600</b>	<b>37 600</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	36	36
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>61</b>

d

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Nordea	2018-06-30	0,72 %	4 769	4 769
Nordea	2017-01-18	2,40 %		4 245
Nordea	2018-06-20	0,73 %	5 820	5 820
Nordea	2018-01-25	0,52 %	3 725	
<b>Summa</b>			<b>14 314</b>	<b>14 834</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>120</i>	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
EI	22	21
Förutbetalda avgifter/hyror	121	121
Städning	2	2
Utgiftsräntor	10	27
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>191</b>

Not 14, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>16 000</b>	<b>16 000</b>


## Underskrifter

HÄGERSTEN, 2018 - 05 - 29

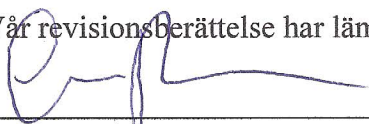
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Tomas Pellbjer  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_  
Christoffer Hjälmsroth  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_  
Magnus Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 31

  
\_\_\_\_\_  
Toresson Revision  
Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spolen 4, org.nr 769612-9670.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spolen 4 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Spolen 4 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

# TORESSON REVISION

## **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 tryggt 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 31 maj 2018



Carina Toresson