

# Årsredovisning

för

## Brf Speldosan

769601-8642

Räkenskapsåret

2017

*B*

Styrelsen för Brf Speldosan, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 28 maj 2012.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Speldosan 1 i Solna kommun den 10 oktober 1999.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 127 bostadsrätter samt fem lokaler. Den totala boarean är 11 398 kvm och lokalytan 1 246 kvm. Föreningen disponerar 38 bilplatser och en MC-plats i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

26 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
57 st	4 rum och kök
16 st	5 rum och kök
<u>3 st</u>	6 rum och kök
127 st	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I syfte att få ett bra försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningens dessutom tecknat ett bostadsrättstillägg i anslutning till fastighetsförsäkringen.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Duvslagets samfällighetsförening. Denna samfällighet omfattar parkering i parkeringsdäck i kvarteret Duvslaget 2. Föreningen disponerar 17 garage- och parkeringsplatser i samfälligheten.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 315 kronor per lägenhet för 2016. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

*D*

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 255 588 000 kr, varav byggnadsvärde 169 200 000 kr och markvärde 86 388 000 kr. Värdeår är 2001.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2018.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk fastighetsskötsel med Cemi Förvaltning AB, trappstädning med Pro Städ AB och trädgårdsskötsel med AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 9 juli 1999.

#### 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.

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet under 2012 och 2014 har ett högre andelstal för kapitalkostnaderna.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader samt amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs varje budget och vid varje bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott skall hanteras.

Budgeterad amortering är för närvarande 800 000 kronor per år.

Kapitalkostnad 2017 01 01 - 2017 12 31

Räntekostnad	1 535 703
Amortering	1 550 000
Utdebiterad avgift	-3 213 000
Överskott 2017	127 297
Överskott 2016	300 227
Överskott 2015	81 287
Differens upptagen som skuld (not 12)	-508 811

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med lägst det belopp som framgår av den fastställda underhållsplanen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

B

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johnny Ernberg Kjell Sahl Fredrik Sellén Irène Mauritzon-Wahlgren Birgitta Borg
Suppleanter	Josefin Bonnevier. Avgått under året Nabila Alfakir Leif Hultén Csilla Lavotha

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh som huvudansvarig revisor	ordinarie
Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,	suppleant

### Valberedning

Maria Hambræus, sammankallande  
Janusz Smurawa  
Gun Graner  
Kerstin Adner  
Minh Van Nguyen

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Stor jordförbättring har gjorts på alla grönområden. Tvättstugorna har fortsatt uppdaterats genom utbyte av gamla och trasiga maskiner. Det har även gjorts en ordentlig uppgradering av barnvagnsrum och cykelrum.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 198 (200) medlemmar. Under året har 12 (9) medlemmar tillkommit och 14 (10) medlemmar utgått vid 9 (7) överlåtelser.

*B*

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	8 657	8 454	9 269	10 064
Resultat efter finansiella poster	319	-1 109	287	-106
Avskrivningar	-1 768	-1 768	-1 768	-1 768
Resultat exkl avskrivningar	2 087	659	2 055	1 662
Soliditet (%)	53,99	53,60	53,69	53,41
Skuldränta (%)	1,53	2,13	2,38	3,14
Fastighetslån kr/kvm	8 532	8 668	8 738	8 812
Årsavgifter kr/kvm	477	477	500	635
- Varav årsavgifter drift kr/kvm	221	221	221	221

#### *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.

##### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

##### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

##### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

##### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea..

##### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea..

##### -Varav årsavgifter drift kr/kvm

Föreningens årsavgifter drift dividerat med boarea.

#### **Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelser Kap.tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 013 000	45 853 556	5 150 963	3 334 137	-1 109 488	117 242 168
Disposition av föregående års resultat:			383 000	-1 492 488	1 109 488	0
Årets resultat					319 277	319 277
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 013 000</b>	<b>45 853 556</b>	<b>5 533 963</b>	<b>1 841 649</b>	<b>319 277</b>	<b>117 561 445</b>

*B*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 841 649
årets vinst	319 277
	<b>2 160 926</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	383 000
i ny räkning överföres	1 777 926
	<b>2 160 926</b>

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

*B*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 656 792	8 453 905
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 656 792</b>	<b>8 453 905</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 266 503	-4 963 885
Övriga externa kostnader	4	-601 068	-610 477
Personalkostnader	5	-166 552	-113 389
Avskrivningar	6	-1 767 644	-1 767 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 801 767</b>	<b>-7 455 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 855 025</b>	<b>998 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 083	4 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 537 831	-2 112 773
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 535 748</b>	<b>-2 107 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>319 277</b>	<b>-1 109 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>319 277</b>	<b>-1 109 488</b>

B

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	212 370 317	214 137 961
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 370 317</b>	<b>214 137 961</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	42 000	42 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 412 317</b>	<b>214 179 961</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	9	4 945 435	4 253 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	286 306	148 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 231 741</b>	<b>4 402 671</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		122 426	150 630
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>122 426</b>	<b>150 630</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 354 167</b>	<b>4 553 301</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

217 766 484

218 733 262

8



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 866 556	109 866 556
Fond för yttre underhåll		5 533 963	5 150 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 400 519</b>	<b>115 017 519</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 841 649	3 334 138
Årets resultat		319 277	-1 109 488
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 160 926</b>	<b>2 224 650</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>117 561 445</b>	<b>117 242 169</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	96 444 330	97 994 330
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>96 444 330</b>	<b>97 994 330</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	800 000	800 000
Leverantörsskulder		528 922	442 391
Skatteskulder		599 801	580 127
Övriga skulder	12	739 693	573 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 092 293	1 100 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 760 709</b>	<b>3 496 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 766 484</b>	<b>218 733 262</b>

*B*

## Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		319 277	-1 109 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 767 644	1 767 644
Förändring skatteskuld/fordran		7 220	13 677
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 094 141</b>	<b>671 833</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	2 490
Förändring av kortfristiga fordringar		-143 993	131 947
Förändring av leverantörsskulder		86 531	-70 595
Förändring av kortfristiga skulder		157 742	248 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 194 421</b>	<b>983 906</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 550 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 550 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>644 421</b>	<b>183 906</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 119 327	3 935 421
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 763 748</b>	<b>4 119 327</b>

B

## 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, drift	2 524 151	2 524 151
Årsavgifter, kapital	3 085 703	2 912 773
Hyror lokaler	1 272 422	1 256 734
Hyror bilplatser	634 980	634 330
Ersättning el från medlemmar och hyresgäster	760 368	769 641
Ersättning varmvatten från medlemmar	331 266	334 674
Övernattnings-/gästlägenhet	41 100	19 600
Ersättning från hyresgäster	6 803	2 000
	<b>8 656 793</b>	<b>8 453 903</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	77 289	91 092
Trädgårdsskötsel	170 282	179 822
Städkostnader	254 401	232 905
Hyra av entrémattor	63 159	61 702
Snöröjning/sandning	47 167	108 400
Hisskostnader, service och besiktning	46 929	43 069
Besiktningkostnader	10 854	0
Gemensamhetsanläggning	69 436	40 420
Reparationer	170 791	308 579
Hissreparationer	169 737	154 774

Trädgård och utemiljö	2 584	620
Periodiskt underhåll: Periodiskt golvunderhåll	11 646	0
Periodiskt underhåll: Högtrycksspolning	105 315	0
Periodiskt underhåll: Tätning och isolering vind	0	128 167
Periodiskt underhåll: Nytt styrelserum	0	67 836
Periodiskt underhåll: Utbyte av torktumlare och tvättmaskin	0	106 363
Periodiskt underhåll: Polering golv i trapphus	0	116 528
Periodiskt underhåll: Montage av taksäkerhet	0	284 970
Periodiskt underhåll: Reparation av tak	0	97 577
Fastighetsel	996 494	959 385
Uppvärmning	1 244 550	1 251 545
Vatten och avlopp	197 656	202 840
Avfallshantering	205 840	196 893
Försäkringskostnader	131 372	129 291
Kabel-tv	54 162	53 081
Bredband	135 636	135 636
Förbrukningsinventarier (cykelkrokar, barnv.hylla, möbler)	85 062	0
Förbrukningsmaterial	16 141	12 390
	<b>4 266 503</b>	<b>4 963 885</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	135 880	135 880
Fastighetsavgift	167 005	161 036
Telefoni	4 612	1 885
Hemsida	1 296	9 526
Porto	7 995	7 872
Föreningsgemensamma kostnader	9 241	21 153
Revisionsarvode	40 887	45 997
Ekonomisk förvaltning	125 264	124 502
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	8 425
Underhållsplan	10 163	3 592
Klimatstyrning och kostnader för mätning av el och vatten	83 685	76 183
Övriga poster	13 040	12 425
	<b>601 068</b>	<b>610 476</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	135 100	88 000
Sociala avgifter	31 452	25 389
	<b>166 552</b>	<b>113 389</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	207 164 500	207 164 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 164 500</b>	<b>207 164 500</b>
Ingående avskrivningar	-18 026 539	-16 258 895
Årets avskrivningar	-1 767 644	-1 767 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 794 183</b>	<b>-18 026 539</b>
Redovisat värde mark	25 000 000	25 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 370 317</b>	<b>214 137 961</b>
Taxeringsvärden byggnader	169 200 000	169 200 000
Taxeringsvärden mark	86 388 000	86 388 000
	<b>255 588 000</b>	<b>255 588 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden, bredband	551 922	551 922
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>551 922</b>	<b>551 922</b>
Ingående avskrivningar	-551 922	-551 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-551 922</b>	<b>-551 922</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	42 000	42 000
	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>

28 st aktier à 1 500 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 1 960 kr.

### Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	297 035	284 581
Avräkningskonto förvaltare	4 641 321	3 968 698
Fordan på medlem	0	571
Fordran på leverantör	7 079	0
	<b>4 945 435</b>	<b>4 253 850</b>

8

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Hisservice	18 782	18 648
Larm till hiss	8 395	9 813
Kabel TV	13 875	13 537
Klimatstyrning	13 855	12 217
Bredband	33 909	33 909
Gemensam samfällighet	12 934	12 934
Ekonomisk förvaltning	34 124	36 696
Entrémattor	5 406	5 263
Skadedjursavtal	6 037	5 804
Fastighetsförsäkring	116 289	0
Snöjour	18 380	0
Hemsida	4 320	0
	<b>286 306</b>	<b>148 821</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2,720	2018-03-01	27 000 000	27 000 000
Swedbank (3 månaders ränta)	0,544	2018-03-28	10 334 677	11 084 677
Swedbank	1,170	2018-12-20	19 500 000	20 300 000
Swedbank	0,940	2019-09-25	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,250	2022-03-01	20 409 653	20 409 653
Avgår kortfristig del			-800 000	-800 000
			<b>96 444 330</b>	<b>97 994 330</b>

För lån med tre månaders räntebindning redovisas räntan per 2017-12-31.  
Förfaller efter fem år från balansdagen: 93 244 330 kr.

### Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdeskatt oktober-december	79 282	62 186
Deponerade lokalhyror	104 400	104 400
Årsavgift kapital överstigande räntor och amorteringar	508 811	381 514
Källskatter	26 880	13 050
Sociala avgifter	20 320	12 387
	<b>739 693</b>	<b>573 537</b>

*B*

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

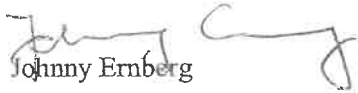
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader	50 692	52 167
Revision	27 610	27 610
Fastighetsel	114 613	102 383
Fjärrvärme	173 630	165 070
Avfallskostnader	10 232	6 693
Fastighetskötsel/reparationer	4 225	2 314
Snöröjning	8 921	0
Utbyte tvättmaskin	0	52 050
Förutbetalda avgifter och hyror	702 370	692 421
	<b>1 092 293</b>	<b>1 100 708</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckning	136 100 000	136 100 000
	<b>136 100 000</b>	<b>136 100 000</b>

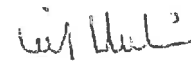
*B*


Solna den 26 April 2018

  
Johnny Ernberg  
Ordförande

  
Fredrik Sellén


  
Birgitta Borg

  
Leif Hultén  
I egenskap av suppleant

  
Csilla Lavotha  
I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Speldosan, org.nr 769601-8642

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Speldosan för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### Revisorers ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Speldosan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

B



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ella Bladh', written in a cursive style.

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



# MOTION till Brf Speldosans årsmöte 2018

## Bakgrund

Vår innergård är en av närområdets mest attraktiva och välskötta. Föreningen har satsat betydande belopp på bevattning och skötsel. Vår gård är därför alltid grön och tilltalande. Föreningen har även satsat rejält på innergårdens underhåll och lekplatsernas säkerhet. Såväl vår trädgårdsgrupp som vår entreprenör, AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar, gör ett mycket bra jobb för att hålla gården i trim. Allt detta är värdeskapande både för föreningen och för våra egna lägenheter.

Främst under den varma årstiden utnyttjas vår attraktiva innergård av allt fler utomstående. Vi har sett exempel på att Kolgrillens gäster ”parkerat” sina barn på vår gård för att leka medan föräldrarna besöker grillen. Vår uppgift är inte att tillhandahålla allmän lekplats. När närliggande skolor har rast kommer elever hit för att leka i våra gungor, klätterställningar och andra ”attraktioner”. Vår uppgift är inte att tillhandahålla fritidslokaler åt Frösundas skolor. Vid lunchdags kommer anställda från områdets företag till vår gård för att vid våra trädgårdsmöbler äta sin medhavda lunch. Ofta hamnar deras förpackningar och matrester i våra papperskorgar som blir överfulla och som töms på vår bekostnad, nästan lika ofta blir det skräp kvar som vi själva måste ta hand om. Vår uppgift är inte att stå för allmänna picknickytor.

Vi har, till skillnad från andra föreningar i området, inte skyltat gården som ”Privat område”. Det är förmodligen en anledning till att vår gård kanske betraktas som mer eller mindre allmän plats.

## Motion

För att i möjligaste mån minska slitaget på och bevara vår innergård i gott skick och bevara våra bostäders värde föreslår jag att Brf Speldosan vid de tre ingångarna till gården (Torget, Brevduvegatan och G III Blvd), låter sätta upp skyltar med texten

### **Brf Speldosan, Privat gård**

Skyltarna bör vara av typ förbudsskyltar, d v s gula med röd bård.

Lars Graner  
Lgh 0541

Gun Graner  
Lgh 0541

---

Adress	Tfn	Mobil	E-post
Gustav III:s Boulevard 16 169 72 SOLNA	08-82 03 64	0707 55 53 93 0707 82 63 19	lars.graner@ownit.nu gun.graner@ownit.nu

**Styrelsens svar på motionen:** Styrelsen har redan påbörjat detta arbete och föreslår att styrelsen får fortsätta undersöka detta.



## MOTION till Brf Speldosans årsmöte 2018

Allt fler nya bilar kommer i framtiden att ha någon form av eldrift, mildhybrid, laddhybrid eller rena elbilar. Som exempel kan nämnas att Volvo personvagnar redan förra året tog beslut om att alla nyproducerade bilar från och med 2019 skall ha någon form av eldrift. Denna utveckling kommer att ställa krav på utökade möjligheter att ladda bilen, inte bara på laddningsstationer, arbetsplatser eller allmänna parkeringar utan även i anslutning till bostaden.

Brf Speldosan kommer, enligt vårt bedömande, att i en nära framtid få krav/önskemål från medlemmar om möjlighet att kunna ladda olika typer av elbilar i garagen. För att möta framtida krav/önskemål bör föreningens styrelse i god tid förbereda denna nya situation och fundera på vilka möjligheter som finns att tillgodose behoven, vilka är de tekniska möjligheterna, i vilken takt kommer behoven att uppstå, vilka kostnader skall föreningen räkna med, vilka bidrag kan föreningen få från stat och/eller kommun, etc etc.

### Motion

Vi föreslår att årsmötet ger föreningens styrelse i uppdrag att till årsmötet 2019 ta fram en handlingsplan för hur frågan om laddning av elbilar skall lösas och helst även beräkna kostnaderna härför och redovisa hur detta kommer att påverka våra avgifter.

Lars Graner  
Lgh 0541

Gun Graner  
Lgh 0541

---

Adress	Tfn	Mobil	E-post
Gustav III:s Boulevard 16 169 72 SOLNA	08-82 03 64	0707 55 53 93 07 07 82 63 19	lars.graner@ownit.nu gun.graner@ownit.nu

**Styrelsens svar på motionen:** Styrelsen har redan påbörjat detta arbete och föreslår att styrelsen får fortsätta undersöka detta.







**FULLMAKT**  
VID FÖRENINGSTÄMMA

**A Fullmaktsgivare:**

Härmed ger jag/vi:

Namn: .....

Lägenhetsnummer: .....

fullmakt till fullmaktsinnehavaren att som min/vår särskilda förtroendeman företräda mig/oss vid Brf Speldosans föreningsstämma den

Datum: .....

**B Fullmaktsinnehavare:**

Namn: .....

Lägenhetsnummer: .....

**C Intygas:**

Ort & Datum: .....

Namn/teckning: .....

**D Bevittnas:**

Fullmaktsgivarens egenhändiga namnteckning bevittnas:

Namn: .....

Namn: .....



## Utdrag ur föreningens stadgar: Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

