



Årsredovisning 2018

Brf Spegeldammen

Org. 769625-8248

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a blue signature and the initials 'MB'.

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen är innehavare av tomträtten till Tyresta 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 mars 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 455 kvm, varav 6 115 kvm utgör lägenhetsyta och 340 kvm lokalyta. I föreningen finns 44 parkeringsplatser i garage, varav 2 MC platser.

Gemensamma utrymmen

Tillgång finns till en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som delas med grannföreningen Brf Laduviken. I fastigheten finns också cykelrum, barnvagsrum samt utrymme för källsortering av sopor.

Föreningen har tre uthyrda lokaler samt en uthyrning av utrymme för antennbärare med följande löptid:

| Lokal | Löptid t.o.m. |
|------------------|---------------|
| Rockin Grill AB | 2021-10-30 |
| D.N Malkey AB | 2021-10-30 |
| Stockholm kommun | 2019-09-30 |
| Net4Mobility AB | 2020-01-01 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen har 2017 erhållit 1 562 275 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Tyresta 2 (brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningarna omfattar byggnadskonstruktioner (bildad som Tyresta GA:1) samt gård, föreningslokal samt sopsugsnedkast (bildad som Tyresta GA:3).

Föreningen är vidare delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:2) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 2 (Brf Laduviken). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med JM AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Föreningen har tecknat ett avtal med Q-park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 30 januari 2013 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 8 december 2015. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 12 mars 2018. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 127 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 129. Under året har 10 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------|---------------|
| Niklas Bladh | ledamot/ordf. |
| Kai Nissén | ledamot |
| Sanny Starborg | ledamot |
| Teresia Sandberg* | ledamot |
| Carl Lundborg* | ledamot |
| Jerk Malmsten | suppleant |
| Hanna-Sara Lundqvist | suppleant |
| Bruno Klerby | suppleant |

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Sebastian Falk och Cecilia Stenfalk.

*Avgick i oktober 2018

Till **revisor** har Till revisor har Per Andersson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

Valberedningen består av Petter Klusell och Stefan Sundelius.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Två styrelsemedlemmar avgick från styrelsen på egen begäran under året, ordförande och sekreterare. Niklas Bladh utsågs till ny ordförande.

Avtal för fastighetsservicen, fastighetsförvaltningen, städningen, p-garaget, mattor och avfallshantering har omförhandlats eller sagts upp och nya har tecknats.

Twisten med Texas Longhorn och Rockin´ Grill; Vid färdigställandet av restaurangerna rådde olika åsikter om orsaken till förseningen. Då restaurangerna deponerade hyra hos länsstyrelsen blev föreningen tvungna att stämma restaurangerna. Efter förhandlingar valde föreningen och restaurangerna med respektive ombud att skriva ett förlikningsavtal som slöts 2019, se not 15.

RL
MS
S

fs

2 års garantibesiktning har genomförts.

Fasadglas lossnade från infästning. Kontroll av fasaden utfördes av JM och dess underentreprenörer.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaden på föreningens lån har minskat under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer

att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett årligt belopp motsvarande minst 25kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

| Planerad åtgärd | År | Kkr. |
|--------------------------------------|------|------|
| Löpande driftkostnader enligt budget | 2019 | |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Total |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång | 221 862 000 | 132 081 000 | 64 550 | -315 448 | -1 199 889 | 352 492 213 |
| Resultatdisp enl stämma: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 193 650 | -193 650 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -1 199 889 | 1 199 889 | |
| Årets resultat | | | | | -1 220 078 | -1 220 078 |
| Belopp vid årets utgång | 221 862 000 | 132 081 000 | 258 200 | -1 708 987 | -1 220 078 | 351 272 135 |

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 |
|---|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 6 374 | 6 305 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -1 220 | -1 200 |
| Soliditet, % | 84,0 | 83,7 |
| Bokfört väde på fastigheten per kvm boarea kr | 67 895 | 68 469 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 10 704 | 11 010 |
| Lån per kvm boarea och lokalarea kr | 10 140 | 10 430 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,16 | 1,18 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 15,8 | 16,1 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -1 708 987 |
| Årets resultat | -1 220 078 |
| | <hr/> |
| | -2 929 065 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 152 875 |
| I ny räkning överföres | -3 081 940 |
| | <hr/> |
| | -2 929 065 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Yd
R 40
NR 8

10

RESULTATRÄKNING

| | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 374 442 | 6 304 691 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 6 374 442 | 6 304 691 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -2 897 559 | -2 928 962 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -291 095 | -166 657 |
| Personalkostnader | 5 | -114 365 | -98 802 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 518 377 | -3 513 640 |
| Summa rörelsens kostnader | | -6 821 396 | -6 708 061 |
| Rörelseresultat | | -446 954 | -403 370 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -773 124 | -796 519 |
| Summa finansiella poster | | -773 124 | -796 519 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 220 078 | -1 199 889 |
| Årets resultat | | -1 220 078 | -1 199 889 |



BALANSRÄKNING

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och tomträtt | 6 | 415 178 399 | 418 689 988 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 25 099 | 31 887 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 415 203 498 | 418 721 875 |
| Summa anläggningstillgångar | | 415 203 498 | 418 721 875 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 516 154 | 430 257 |
| Övriga fordringar | 8 | 262 010 | 73 453 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 523 272 | 447 868 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 301 436 | 951 578 |
| Kassa och bank | | 1 726 237 | 1 570 980 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 027 673 | 2 522 558 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 418 231 171 | 421 244 433 |

Handwritten signatures and initials: A/10, NB, SS

Handwritten mark: 10

BALANSRÄKNING

| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 353 943 000 | 353 943 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 258 200 | 64 550 |
| Summa bundet eget kapital | | 354 201 200 | 354 007 550 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 708 987 | -315 448 |
| Årets resultat | | -1 220 078 | -1 199 889 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 929 065 | -1 515 337 |
| Summa eget kapital | | 351 272 135 | 352 492 213 |
| Långfristiga skulder | 10 | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10,14 | 63 578 000 | 65 452 000 |
| Övriga långfristiga skulder | 11 | 375 000 | 375 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 63 953 000 | 65 827 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 10,14 | 1 874 000 | 1 874 000 |
| Leverantörsskulder | | 178 856 | 77 250 |
| Aktuell skatteskuld | | 299 160 | 149 580 |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 | 13 248 | 50 486 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 640 772 | 773 904 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 006 036 | 2 925 220 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 418 231 171 | 421 244 433 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -446 954 | -403 370 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 3 518 377 | 3 513 640 |
| Erlagd ränta | -773 124 | -796 519 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 298 299 | 2 313 751 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -85 897 | -418 346 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -263 960 | 385 853 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 101 606 | -1 395 436 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -20 790 | 219 137 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 029 258 | 1 104 959 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | 0 | -33 938 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -33 938 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering långfristiga lån | -1 874 000 | -1 499 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 874 000 | -1 499 000 |
| Förändring av likvida medel | 155 258 | -427 979 |
| Likvida medel vid årets början | 1 570 980 | 1 998 957 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 726 237 | 1 570 980 |

60
1388
2018

10

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella 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.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprinciper

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

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Byggnad 120 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Nettoomsättning | 2018 | 2017 |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 4 134 204 | 4 134 203 |
| | Årsavgifter, IT-kommunikation och TV | 207 360 | 216 480 |
| | Årsavgifter, varmvattenförbrukning | 121 206 | 138 735 |
| | Hysesintäkter, lokaler | 808 921 | 778 440 |
| | Hysesintäkter, garage | 985 606 | 914 106 |
| | Fastighetsskatt, lokaler | 76 241 | 76 029 |
| | Övernattningsslägenhet | 28 826 | 28 329 |
| | Övriga intäkter | 12 078 | 18 369 |
| | Summa nettoomsättning | 6 374 442 | 6 304 691 |

NOTER

| Not 3 | Driftkostnader | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsel | 142 352 | 110 791 |
| | Uppvärmning | 411 730 | 406 719 |
| | Vatten/avlopp | 98 265 | 75 411 |
| | Försäkringspremier | 28 682 | 28 017 |
| | Tomträttsavgäld | 1 422 644 | 1 422 644 |
| | Fastighetsskatt | 149 580 | 149 580 |
| | Reparation och underhåll | 0 | 21 638 |
| | IT-kommunikation och TV | 199 693 | 207 495 |
| | Parkeringstjänst | 61 604 | 54 770 |
| | Teknisk förvaltning | 184 501 | 185 814 |
| | Övriga driftskostnader | 65 703 | 61 369 |
| | Gemensamhetsanläggningar | 132 805 | 204 444 |
| | Summa driftkostnader | 2 897 559 | 2 928 692 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2018 | 2017 |
| | Revisionsarvode | 49 308 | 16 000 |
| | Ekonomisk förvaltning | 81 107 | 84 678 |
| | Advokatkostnader | 138 100 | 49 221 |
| | Kostnader för föreningsstämma | 0 | 4 313 |
| | Övriga externa kostnader | 22 580 | 12 445 |
| | Summa övriga externa kostnader | 291 095 | 166 657 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2018 | 2017 |
| | Styrelsearvoden | 88 625 | 75 200 |
| | Sociala avgifter | 25 740 | 23 602 |
| | Summa personalkostnader | 114 365 | 98 802 |

MB
88
[Signature]

PT

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och tomträtt | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------|---|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 423 083 000 | 423 083 000 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 423 083 000 | 423 083 000 |
| | Ingående avskrivningar | -4 393 012 | -881 423 |
| | Årets avskrivningar | -3 511 589 | -3 511 589 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 904 601 | -4 393 012 |
| | Utgående redovisat värde | 415 178 399 | 418 689 988 |
| | Redovisat värde byggnader och tomträtt | 415 178 399 | 418 689 988 |
| | Summa redovisat värde | 415 178 399 | 418 689 988 |
| | <i>Taxeringsvärdets fördelning</i> | | |
| | Taxeringsvärde byggnader | 151 000 000 | 151 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 86 958 000 | 86 958 000 |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 33 938 | 0 |
| | Inköp | 0 | 33 938 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 33 938 | 33 938 |
| | Årets avskrivningar | -6 788 | -2 051 |
| | Utgående redovisat värde | 25 099 | 31 887 |
| Not 8 | Övriga fordringar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Fordran Entreprenör | 47 955 | 47 955 |
| | Övriga kortfristiga fordringar | 29 556 | 25 498 |
| | Fordran kredit JM | 184 499 | 0 |
| | Summa övriga fordringar | 262 010 | 73 453 |
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Varmvattenförbrukning | 48 629 | 55 934 |
| | Tomträttsavgäld | 355 661 | 355 661 |
| | Försäkringspremier | 4 655 | 4 541 |
| | Övriga upplupna intäkter | 93 823 | 9 729 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 20 504 | 22 003 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 523 272 | 447 868 |



NOTER

| Not 10 | Långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
|--------|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 7 496 000 | 7 496 000 | | |
| | Amortering efter 5 år | 56 082 000 | 57 956 000 | | |
| | Summa långfristiga skulder | 63 578 000 | 65 452 000 | | |
| | Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2019 | Skuld per 2018-12-31 |
| | Stadshypotek | 2019-09-30 | 1,15 | 626 000 | 21 948 000 |
| | Stadshypotek | 2020-09-30 | 1,16 | 624 000 | 21 752 000 |
| | Stadshypotek | 2021-09-30 | 1,17 | 624 000 | 21 752 000 |
| | Summa | | | 1 874 000 | 65 452 000 |
| | Avgår kortfristig del | | | | 1 874 000 |
| | Summa långfristiga skulder | | | | 63 578 000 |
| Not 11 | Övriga långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
| | Mottagna depositioner | 375 000 | 375 000 | | |
| | Summa övriga skulder | 375 000 | 375 000 | | |
| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | 13 248 | 50 486 | | |
| | Summa övriga kortfristiga skulder | 13 248 | 50 486 | | |
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
| | Uppvärmning | 53 984 | 57 456 | | |
| | Styrelsearvode, inkl sociala avgifter | 74 745 | 76 550 | | |
| | Förutbetalda avgifter | 340 725 | 372 295 | | |
| | Gemensamhetsanläggningar | 11 836 | 212 982 | | |
| | Övriga upplupna kostnader | 159 482 | 54 621 | | |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 640 772 | 773 904 | | |



 MB



NOTER

Övriga noter

| Not 14 Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 69 200 000 | 69 200 000 |
| Summa ställda säkerheter | 69 200 000 | 69 200 000 |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Twisten med restaurangerna Texas Longhorn och Rockin´ Grill, som startade sina verksamheter under våren 2018, har under 2019 lösts genom förlikning. Förlikningen innebar att samtliga deponerade hyror betalas in till föreningen. Nya 5-årsavtal tas fram gemensamt och tecknas med båda restaurangerna. Luktproblematiken ska lösas av restaurangerna med hjälp från föreningen samt att hyresgästerna, om vissa villkor är uppfyllda, erhåller hyresrabatt med totalt 100 000 kr under 5 år med start december 2019.

Stockholm den 2019-04-21



Niklas Bladh



Sanny Starborg



Kai Nissén



Hanna-Sara Lundqvist
Ersätter avgången
tidigare ledamot



Jerk Malmsten
Ersätter avgången
tidigare ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spegeldammen, org.nr 769625-8248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spegeldammen för år 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Verksamhetsberättelse 2018/2019.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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 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.

AS

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. 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 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 Spegeldammen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

12

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 24 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor