

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Spegeldammen

Org.nr 769625-8248

Styrelsen för Brf Spegeldammen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2017 t.o.m. den 31 december 2017, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. 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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens tomträtt

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, total boarea ca 6 115 m² och två lokaler med en total lokalarea om ca 340 m². Föreningen disponerar över 44 parkeringsplatser, varav två MC-platser. Samtliga platser är i garage som ingår i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

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

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

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Rockin Grill AB	restaurang	ja	98	2021-10-30
D.N Malkey AB	restaurang	ja	202	2021-10-30
Stockholms kommun	kommunikationsytor	nej	40	2019-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

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.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t o m 13 september 2018 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea 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.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 711 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten 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.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

PR

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är Agenta Förvaltning AB.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Q-Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 874 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 423 083 000kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har åtta (30) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Net4Mobility avseende uthyrning av utrymme för antennbärare mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 127 (129).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 26 april 2017 haft följande sammansättning:

Teresia Sandberg	Ledamot	Ordförande
Sebastian Falk	Ledamot	
Cecilia Stenfalk	Ledamot	
Niklas Bladh	Ledamot	
Robin Edlund	Ledamot	(T.o.m. 12 december 2017)
Kai Nissén	Suppleant,	(Ledamot fr.o.m. 12 december 2017)
Sanny Starborg	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick ledamöter Ann-Charlott Eriksson Skyttmo, Jan Carles och Jan-Olof Sjöholm samt suppleant Lennart Wirén.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (sju) protokollförda sammanträden. Under året har en (noll) extra föreningsstämma hållits den 9 september 2017 där det beslutades att godkänna stadgeändringen.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

BO

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Per Andersson

Ordinarie

Kevin Ong

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Valberedning

Stefan Sundelius
Petter Klusell

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 mars 2018.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-1 200	-251
Årets bokförda avskrivningar på byggnad och tomträtt tkr	3 514	881
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 314	630
Årets amorteringar tkr	-1 874	-0
Årets likvidöverskott tkr	440	630

Nyckeltal

	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	6 305
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 200
Soliditet %	83,67
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	68 469
Lån per m ² boarea kr	11 010
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	10 430
Genomsnittlig skuldränta %	1,18
Fastighetens belåningsgrad %	16,08

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	221 862 000	132 081 000	0	0	-250 898
Disposition av föregående års resultat			64 550	-315 448	250 898
Årets resultat					-1 199 889
Belopp vid årets utgång	221 862 000	132 081 000	64 550	-315 448	-1 199 889

BT

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-315 448
Årets resultat	- 1 199 889

Totalt	-1 515 337
--------	------------

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande
Reservering till yttre fond

193 650

Balanseras i ny räkning	-1 708 987
-------------------------	------------

Totalt	1 515 337
--------	-----------

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

03

RESULTATRÄKNING		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 304 691	1 984 501
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>6 304 691</u>	<u>1 984 501</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 928 962	-906 671
Övriga externa kostnader	4	-166 657	-36 054
Personalkostnader	5	-98 802	-19 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 513 640	-881 423
Övriga rörelsekostnader	6	0	-105 623
Summa rörelsens kostnader		<u>-6 708 061</u>	<u>-1 949 483</u>
Rörelseresultat		-403 370	35 018
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-796 519	-285 918
Summa finansiella poster		<u>-796 519</u>	<u>-285 916</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 199 889	-250 898
Årets resultat		-1 199 889	-250 898

Resultaträkningen för 2016 avser perioden 1 september - 31 december.

077

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7,15	418 689 988	422 201 577
Inventarier, verktyg och installationer	8	31 887	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>418 721 875</u>	<u>422 201 577</u>
Summa anläggningstillgångar		418 721 875	422 201 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		430 257	11 911
Övriga fordringar	9	73 453	213 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	447 868	640 105
Summa kortfristiga fordringar		<u>951 578</u>	<u>865 060</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 570 980	1 998 958
Summa kassa och bank		<u>1 570 980</u>	<u>1 998 958</u>
Summa omsättningstillgångar		2 522 558	2 864 018
SUMMA TILLGÅNGAR		421 244 433	425 065 595

057

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		353 943 000	353 943 000
Fond för yttre underhåll		64 550	0
Summa bundet eget kapital		<u>354 007 550</u>	<u>353 943 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-315 448	0
Årets resultat		-1 199 889	-250 898
Summa fritt eget kapital		<u>-1 515 337</u>	<u>-250 898</u>
Summa eget kapital		<u>352 492 213</u>	<u>353 692 102</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,15	65 452 000	67 326 000
Övriga långfristiga skulder	12	375 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>65 827 000</u>	<u>67 326 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11,15	1 874 000	1 874 000
Leverantörsskulder		77 250	56 153
Aktuell skatteskuld		149 580	0
Övriga kortfristiga skulder	13	50 486	1 391 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	773 904	725 587
Summa kortfristiga skulder		<u>2 925 220</u>	<u>4 047 493</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 244 433	425 065 595

PA

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

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:

Byggnad 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Övrigt

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.

RF

NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	4 134 203	1 361 985
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	216 480	71 219
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	138 735	38 976
	Hysesintäkter, lokaler	778 440	227 045
	Hysesintäkter, garage	914 106	285 037
	Fastighetsskatt, lokaler	76 029	0
	Övernattningslägenhet	28 329	0
	Övriga intäkter	18 369	239
	Summa nettoomsättning	6 304 691	1 984 501
Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsel	110 791	40 373
	Uppvärmning	406 719	167 196
	Vatten/avlopp	75 411	8 234
	Försäkringspremier	28 017	6 887
	Tomträttsavgäld	1 422 644	474 215
	IT-kommunikation och TV	207 495	68 666
	Parkeringstjänst	54 770	17 837
	Teknisk förvaltning	185 814	62 084
	Reparationer och underhåll	21 638	0
	Fastighetsskatt	149 580	0
	Övriga driftskostnader	61 639	11 929
	Gemensamhetsanläggningar	204 444	49 250
	Summa driftkostnader	2 928 962	906 671
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	16 000	5 333
	Ekonomisk förvaltning	84 678	28 084
	Advokatkostnader	49 221	0
	Kostnader för föreningsstämma	4 313	0
	Övriga externa kostnader	12 445	2 637
	Summa övriga externa kostnader	166 657	36 054
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	75 200	15 000
	Sociala avgifter	23 602	4 712
	Summa personalkostnader	98 802	19 712

NOTER

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Entreprenören enligt avtal	0	105 623
	Summa övriga rörelsekostnader	0	105 623
Not 7	Byggnader och tomträtt	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	423 083 000	200 000 000
	Inköp	0	223 083 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 083 000	423 083 000
	Ingående avskrivningar	-881 423	0
	Årets avskrivningar	-3 511 589	-881 423
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 393 012	-881 423
	Utgående redovisat värde	418 689 988	422 201 577
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	418 689 988	422 201 577
	Summa redovisat värde	418 689 988	422 201 577
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnader	151 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark	86 958 000	89 440 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	223 000 000	138 000 000
	Lokaler	14 958 000	2 440 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Inköp	33 938	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 938	0
	Årets avskrivningar	-2 051	0
	Utgående redovisat värde	31 887	0
Not 9	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Fordran Entreprenör	47 955	0
	Övriga kortfristiga fordringar	25 498	213 044
	Summa övriga fordringar	73 453	213 044

NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Varmvattenförbrukning	55 934	38 976
Garageintäkter	0	77 500
Lokalhyresintäkter	0	163 503
Tomträttsavgäld	355 661	355 661
Försäkringspremier	4 541	4 465
Övriga förutbetalda kostnader	22 003	0
Övriga upplupna intäkter	9 729	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	447 868	640 105

Not 11 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	7 496 000	7 496 000
Amortering efter 5 år	57 956 000	59 830 000
Summa långfristiga skulder	65 452 000	67 326 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2019-09-30	1,15	626 000	22 574 000
Stadshypotek	2020-09-30	1,16	624 000	22 376 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,17	624 000	22 376 000
Summa			1 874 000	67 326 000
Avgår kortfristig del				1 874 000
Summa långfristiga skulder				65 452 000

Not 12 Övriga långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	375 000	0
Summa övriga skulder	375 000	0

Not 13 Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld Entreprenören	0	1 362 507
Övriga kortfristiga skulder	50 486	29 246
Summa övriga kortfristiga skulder	50 486	1 391 753

NOTER

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Uppvärmning	57 456	62 714
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	76 550	36 887
	Förutbetalda avgifter	372 295	513 977
	Gemensamhetsanläggningar	212 982	49 250
	Övriga upplupna kostnader	54 621	62 759
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	773 904	725 587

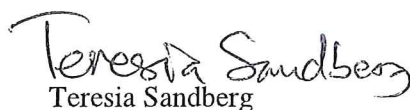
Not 15	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 200 000	69 200 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.

Stockholm den 1/5-18

Brf Spegeldammen



Teresia Sandberg

Ordförande



Kai Nissén

Ledamot



Cecilia Stenfalk

Ledamot



Niklas Bladh

Ledamot

ersättare.
Suppleant



Sebastian Falk

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2018

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 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 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 *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 2017/2018.

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 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. 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.



Revisorernas 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.

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 2018-05-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor