allabrf.se

Brf Spettet i Stockholm
716416-7756

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende å föreningens medlemmar.

Fastighet Spettet 16

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten uppfördes 1917 och består av ett bostadshus i 5 våningar.

Byggnadens bostadsyta är enligt taxeringsbeskedet 1 877 kvadratmeter samt 415 kvadratmeter lokaler, totalt 2 292 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och fem lokaler med hyresrätt i gatuplanet.
Lägenhetsfördelning för bostadsrätter är 20 lägenheter bestående av 2 rum och kök samt 10 lägenheter med 3 rum och kök.

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Mötesrum

Tvättstuga

Barnvagnsrum

Grovsoprum

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Valorem Bostadrättsförvaltning.

Den tekniska förvaltningen har skötts av driftgruppen, Acke Edgren, Lars-Eric Tobiasson och efter årsmötet även Sebastian Forslund.

Föreningens ekonomi
Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för beslutade lokaler debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den delen av momsen som kan hänföras till lokalernas andel av kostnaderna.

Föreningen tillämpar redovisningsregeln enligt K2

Föreningens ekonomi är god.

Väsentliga händelse under räkenskapsåret:
Ny OVK med godkänt efter åtgärder.
Upphandling av trapphusmålning som genomförs under 2019.
Ny hyresgäst i festvåningen efter att tidigare hyresgäst överlåtit hyresavtalet.

Planerade händelse efter räkenskapsåret:
Målning av trapphus.

allabrf.se

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar
Av föreningens medlemslägenheter har under året tre lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början - 40
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 5
Antalet medlemmar vid årets slut - 39

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att bevilja ett år i taget och som mest tre år sammanhängande.
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren. Pantsättningsavgift erläggas av köparen.

Styrelse
Styrelsen har efter årsmöte 2018-05-29 haft följande sammansättning:

Jenny Larsson	Ordförande
Daniel Rogat	Vice ordförande, avgick november 2018
Marja Eriksson	Ledamot
Lars Eric Tobiasson	Ledamot
Stephanie Norén	Ledamot
Sebastian Forslund	Ledamot
Sture Isaksson	Suppleant
Sofia Lindgren	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Marja Eriksson och Daniel Rogat (den sistnämnde valde att avgå i förtid).

Revisorer
Kurt Carlsson, med Malin Danhard som suppleant. Malin Danhard har trätt in som ersättare för Olov Santesson vid revision.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2018

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt fastighetstaxering, 1 877 kvm bostadsrättsbostäder och 2 292 kvm totalarea.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 657 970	1 640 351	1 636 902	1 591 201	1 507 888
Resultat efter finansiella poster	286 643	79 495	171 699	162 184	-4 164
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	428	428	428	423	408
Lån/kvm totalyta	2 105	2 176	2 229	2 318	2 390
Soliditet*	52	50	50	48	45

* Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Fond för under-håll av balkonger*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	3 240 910	1 216 575	60 632	854 958	79 495
Avsättning till underhållsfond		197 580		-197 580	
Uttag från underhållsfond		-182 936		182 936	
Årets inbetalningar			10 536		
Föregående års resultat				79 494	-79 495
Årets resultat					286 643
Belopp vid årets utgång	**3 240 910**	**1 231 219**	**71 168**	**919 808**	**286 643**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	919 808
Årets resultat	286 643
Totalt	**1 206 451**
disponeras så att:	
Avsätts till underhållsfond enligt underhållsplan	197 580
Uttag från underhållsfond (årets underhåll)	-58 734
Balanseras i ny räkning	1 067 605
Totalt	**1 206 451**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

allabrf.se

Brf Spettet i Stockholm
716416-7756

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	***2018-01-01-2018-12-31***	***2017-01-01-2017-12-31***
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 657 970	1 640 351
Övriga rörelseintäkter		1 104	-
Summa rörelseintäkter		**1 659 074**	**1 640 351**
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	*3*	-1 087 849	-1 213 701
Personalkostnader	*4*	-84 059	-110 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*5*	-178 305	-178 306
Summa fastighetskostnader		**-1 350 213**	**-1 502 786**
Rörelseresultat		**308 861**	**137 565**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	34 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-56 218	-58 070
Summa finansiella poster		-22 218	-58 070
Resultat efter finansiella poster		**286 643**	**79 495**
Resultat före skatt		**286 643**	**79 495**
Årets resultat		**286 643**	**79 495**

allabrf.se

Brf Spettet i Stockholm
716416-7756

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9 261 820	9 440 125
Summa materiella anläggningstillgångar		9 261 820	9 440 125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	502 152	502 152
Summa finansiella anläggningstillgångar		502 152	502 152
Summa anläggningstillgångar		**9 763 972**	**9 942 277**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		32 341	47 921
Övriga fordringar		3 097	4 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 527	91 239
Summa kortfristiga fordringar		124 965	143 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 144 998	776 778
Summa omsättningstillgångar		**1 269 963**	**920 133**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 033 935**	**10 862 410**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 853 950	1 853 950
Inbetalda insatser balkonger		1 386 960	1 386 960
Fond för yttre underhåll		1 231 219	1 216 575
Fond för underhåll av balkonger		71 168	60 632
Summa bundet eget kapital		**4 543 297**	**4 518 117**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		919 808	854 958
Årets resultat		286 643	79 495
Summa fritt eget kapital		**1 206 451**	**934 453**
Summa eget kapital		**5 749 748**	**5 452 570**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 664 805	4 826 589
Summa långfristiga skulder		4 664 805	4 826 589
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	161 784	161 784
Förskott från kunder		-	730
Leverantörsskulder		129 842	118 929
Skatteskulder		3 753	11 847
Övriga skulder		67 772	72 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	256 231	217 656
Summa kortfristiga skulder		619 382	583 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 033 935**	**10 862 410**

allabrf.se

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll
Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	***År***
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Fastighetsförbättringar	20-50
-Inventarier	10
Mark skrivs inte av	

allabrf.se

Brf Spettet i Stockholm
716416-7756

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter bostäder	804 812	804 812
Hyresintäkter lokaler	799 899	787 626
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	10 624	5 286
Övriga avgifter och intäkter	42 635	42 627
Summa	**1 657 970**	**1 640 351**

Not 3 Drifts - och fastighetskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Fastighetsskötsel och städning	88 599	79 698
Löpande reparationer	101 445	57 805
Periodiskt underhåll	58 734	182 936
Fjärrvärme	353 641	341 679
Fastighetsel	68 253	56 021
Vatten	59 649	60 545
Sophämtning	33 899	42 783
Försäkringspremier	39 008	39 008
Kabel-tv	61 380	61 380
Bredband	36 736	36 736
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	102 060	101 400
Kameral förvaltning (avtal)	43 556	42 782
Övriga förvaltningskostnader	22 324	86 976
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	5 972	7 556
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 985	4 902
Övriga kostnader	7 608	11 494
Summa	**1 087 849**	**1 213 701**
Specificering löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	4 504	9 382
Hiss	10 750	16 955
Installationer	86 191	31 468
Summa	**101 445**	**57 805**
Specificering periodiskt underhåll		
Bostäder	48 544	-
Gemensamma utrymmen	9 099	5 554
Hiss	1 091	-
Installationer	-	14 686
Fasad	-	162 696
Summa	**58 734**	**182 936**

allabrf.se

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Styrelsearvode	60 000	60 000
Arvode lokalvård	6 252	25 008
Olycksfallsförsäkring	-	1 541
Sociala kostnader	17 807	24 230
Summa	**84 059**	**110 779**

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Byggnader	123 428	123 428
Fastighetsförbättringar	54 877	54 878
Summa	**178 305**	**178 306**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Utdelning Brandkontoret 2016	15 500	-
Utdelning Brandkontoret 2017	18 500	-
Summa	**34 000**	**-**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	56 218	58 066
Övriga räntekostnader	-	4
Summa	**56 218**	**58 070**

allabrf.se

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	13 968 746	13 968 746
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	13 968 746	13 968 746
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 774 775	-5 596 469
-Årets avskrivningar	-178 305	-178 306
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 953 080	-5 774 775
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 246 154	1 246 154
Redovisat värde vid årets slut	**9 261 820**	**9 440 125**
Taxeringsvärde byggnad	24 620 000	24 620 000
Taxeringsvärde mark	31 175 000	31 175 000
Summa	**55 795 000**	**55 795 000**
Taxeringsvärde bostäder	49 600 000	49 600 000
Taxeringsvärde lokaler	6 195 000	6 195 000
Summa	**55 795 000**	**55 795 000**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	*2017-12-31*
Andelar i Handelsbankens fond Balans 50		
Anskaffningsvärde	502 152	502 152
Marknadsvärde	626 673	647 918

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Fastighetsförsäkring	39 561	39 008
Kameral förvaltning	11 416	10 695
Fastighetsförvaltning	22 197	22 309
Bredband och Kabel-tv	16 353	16 352
Övriga förutbetalda kostnader	-	2 875
Summa	**89 527**	**91 239**

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	*2017-12-31*
Handelsbanken	1 144 998	776 778
Summa	**1 144 998**	**776 778**

allabrf.se

Brf Spettet i Stockholm
716416-7756

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek Handelsbanken	*Räntesats % 2018-12-31*	*Räntesats % 2017-12-31*	*Slutbet dag*	*Belopp 2018-12-31*	*Belopp 2017-12-31*
02-21657	1,150	1,150	2019-01-03	4 826 589	4 988 373
Avgår kortfristig del				-161 784	-161 784
Långfristig del				**4 664 805**	**4 826 589**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	11 365 200	11 365 200
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Upplupna styrelsearvode	32 855	-
Förskottsbetalda avgifter/hyror	138 015	134 444
Upplupen ränta	13 414	14 023
Fjärrvärme	51 033	50 953
Fastighetsel	8 914	6 141
Årsredovisning	12 000	10 625
Övriga upplupna kostnader	-	1 470
Summa	**256 231**	**217 656**

allabrf.se

Brf Spettet i Stockholm
716416-7756

Underskrifter

Stockholm, den 6/5 2019

Jenny Larsson

Lars Eric Tobiasson

Marja Eriksson

Sebastian Forslund

Stephanie Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Kurt Carlsson

Malin Danhard