

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Spettet 2000  
Org nr: 769605-4084



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spettet 2000 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 921 203 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 240% till 29%.

Det beror på att föreningen under kommande verksamhetsår har fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt RevU-18 eftersom god redovisningssed ska tillämpas. God redovisningssed kräver att skulder som förfaller till betalning under nästkommande år ska redovisas som kortfristiga skulder. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 240% till 247%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 635 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 477 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 691 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 24 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spettet 18 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 70 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969-1973. Fastigheternas adress är Hornsbruksgatan 3A, 3B och 5A samt Hornsgatan 146A och 146B i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



**Lägenhetsfördelning**

	<b>Antal</b>
1 rum och kök	7
2 rum och kök	12
3 rum och kök	32
4 rum och kök	19
Summa	70

**Dessutom tillkommer**

	<b>Antal</b>
Antal lokaler	10
Antal garageplatser	40

Total tomtarea	2 218 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 827 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	329 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 156 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 956 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	199 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 000 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 47,16 % av föreningens nettoomsättning.

19

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 461 och planerat underhåll för 1 091. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Under året har fastighetens lås- och inpasseringssystem upprustats för 457 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 078 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 322 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fläktar	2017
Garage och P-platser	2017
Stammar	2017
El	2018
Ventilation	2018
Fasad	2018
Dörrar och portar	2018
Värme	2018
Ventilation	2019
Taksäkerhet	2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Ventilation	698 667
Hissar	332 673
Huskropp	60 106

Planerat underhåll	År
Trapphus	2021
Ventilation lokaler	2021
Balkonger	2022
Personhissar	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Måns Hammarbäck	Ordförande	Stämman
Annica Slätis	Sekreterare	Stämman
Emil Jäder	Ledamot	Stämman
Anna Wyn-Jones Frank	Ledamot	Stämman
Ulf Vettorato	Ledamot	Stämman

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Camilla Tingvik Gisslén	Suppleant	Stämman
Panagiotis Tufexis	Suppleant	Stämman
Stefan Abrahamsson	Suppleant	Stämman

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Engzells Revisionsbyrå, Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spettet 2000 får härmed avge sin berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2020-01-01 t o m 2020-12-31.

Under år 2020 har fortsatta insatser gjorts för att förbättra boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden.

För att förbättra fastighetens skalskydd har ett nytt inpasseringssystem införts. Nyckelbrickor har till stor del ersatt den tidigare portnyckeln. Arbetet med ytterligare förbättringar av skalskyddet fortsätter under 2021.

Bullerstörningar från Ica har påtalats från vissa boende och en bullerutredning har gjorts. Flera åtgärder har vidtagits för att komma tillrätta med problemen. Golvet på Icas lager och på rampen från matvaruhissen har försetts med ett bullerdämpande ytskikt. Kostnaden har delats lika mellan Ica och bostadsrättsföreningen. Matvaruhissen har renoverats och moderniserats och fått ett bullerdämpande golv. Ica har ändrat rutinerna för utkörning av varor i butiken. Uppföljning av åtgärder sker.

Arbetet för förbättrad inomhusmiljö för våra lokalhyresgäster har fortsatt under 2020. Stora delar av ventilationssystemet har nått sin tekniska livslängd och behöver förnyas. Till- och frånluftsfläktar som betjänar bl a Ica har installerats. En ny brandsäker dörr har monterats till ett av fläktrummen. Ventilationsåtgärder fortsätter 2021.

Planering för trapphusrenoveringen har fortsatt. Den bebyggelseantikvarie som anlits har tagit fram ett kulturhistoriskt anpassat åtgärdsförslag för trapphusen som bygger på återställande till originalskick. En mindre arbetsgrupp har följt arbetet. Styrelsen har beslutat att programmet i allt väsentligt ska följas och Riksbyggen har anlits för att ta fram förfrågningsunderlag.

Under 2020 har befintliga avtal angående fastighetsskötsel och städning sagts upp och en ny entreprenör har upphandlats. Det nya avtalet som börjar gälla 2021-03-01 omfattar fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel.

Föreningen har inlett förhandling med Svenska Bostäder som har garaget innanför vårt. Syftet är att få ersättning för passage genom vårt garage. Till grund finns en tidigare värdering av auktoriserad värderingsman.

Under hösten har en teknisk besiktning gjorts av Riksbyggen och en uppdaterad underhållsplan har tagits fram. En brandskyddsrondering har gjorts med hjälp av Riksbyggen och påtalade brister har åtgärdats.

Föreningens fasader mot gatan drabbas ofta av klotter. Klotter tas bort eller övermålas kontinuerligt när det upptäcks. Under året har vi haft flera påhållningar av obehöriga i fastigheten med cykelstölder och inbrott i källarförråd. Översyn har gjorts av lås och dörrar. Allmänna ytor har rensats och äldre cyklar som inte efterfrågats har körts bort. En inventering av källarförråd har slutförts.

En av våra medlemmar har drabbats av vattenskada i lägenheten vid två tillfällen. Provtagning och analys har gjorts. Återställningsarbeten fortsätter under 2021.

Spettet 2000 beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen arbetar strategiskt för att föreningen ska bevaras som en äkta bostadsrättsförening.

Liksom alla andra har bostadsrättsföreningen påverkats av coronapandemin. Under april – juni har tre av våra lokalhyresgäster fått hyresnedsättning. Föreningen har ansökt om och beviljats statligt stöd.

Två av våra lokalhyresgäster har sagt upp sina kontorslokaler och flyttade ut i somras. Nya hyresgäster har flyttat in. Det innebär att vi har hyresgäster i alla lokaler och en god dialog med dessa.

Under 2020 hölls ordinarie föreningsstämma den 27 maj. Stämman förlades till gården p g a pågående pandemi. Styrelsemöten har planerligt hållits en gång per månad, de flesta digitalt. Av planerade fyra informationsmöten för boende kom bara det första till stånd. Informationsblad har delats i brevlådorna.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

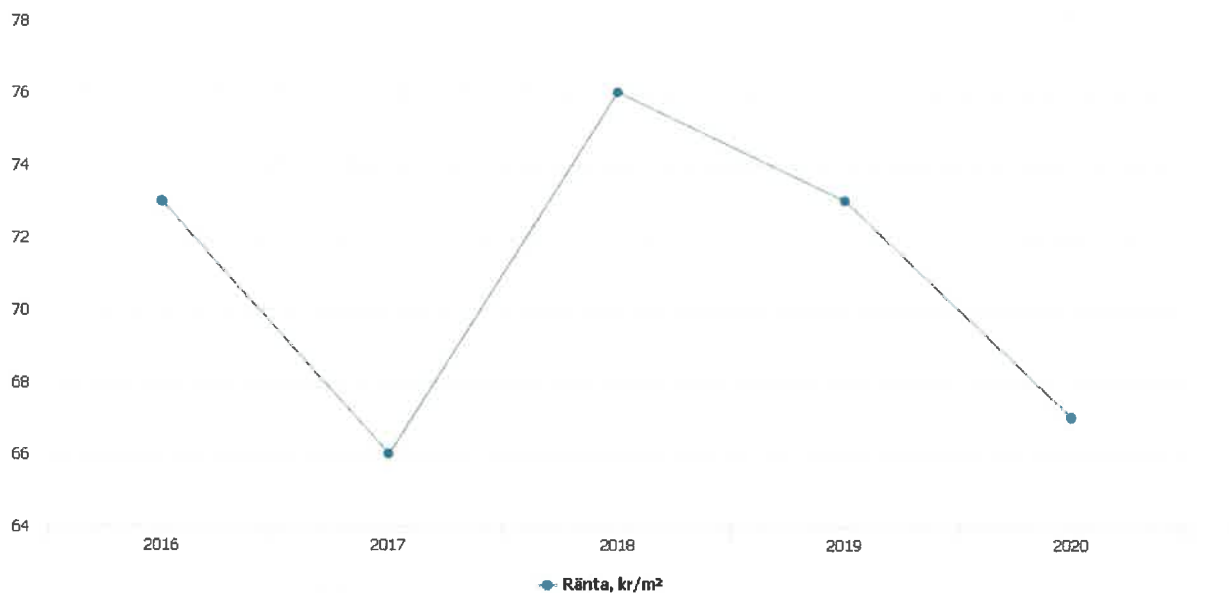
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 509 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 717	6 728	6 607	6 287	6 337
Resultat efter finansiella poster	-158	808	56	436	260
Soliditet %	67	67	66	64	68
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	247	n/a	n/a	n/a	n/a
Likviditet %	29*	240	197	142	228
Ränta, kr/m²	67	73	76	66	73
Underhållsfond, kr/m²	536	643	609	861	612
Lån, kr/m²	6 238	6 279	6 317	6 701	5 316

\*Påverkas negativt då god redovisningsred säger att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text under väsentliga händelser.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

19



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 262 479	31 912 550	4 571 701	-2 483 603	808 024
Disposition enl. årsstämmbeslut				808 024	-808 024
Reservering underhållsfond			332 000	-332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 091 445	1 091 445	
Årets resultat					-158 015
Vid årets slut	59 262 479	31 912 550	3 812 256	-916 134	-158 015

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 675 580
Årets resultat	-158 015
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 091 445
<b>Summa</b>	<b>-1 074 150</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 074 150

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

19

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 716 791	6 728 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 613	33 145
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 750 404</b>	<b>6 761 150</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 116 117	-3 192 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-535 522	-463 440
Personalkostnader	Not 6	-164 376	-154 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 635 043	-1 600 311
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 451 058</b>	<b>-5 411 336</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>299 346</b>	<b>1 349 814</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 395	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 743	8 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-478 499	-550 748
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-457 361</b>	<b>-541 791</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-158 015</b>	<b>808 024</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-158 015</b>	<b>808 024</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	132 696 001	132 062 497
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	732 298	316 753
Pågående ny- och ombyggnation		0	2 363 486
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 428 299</b>	<b>134 742 736</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 428 299</b>	<b>134 742 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 986	8 901
Övriga fordringar	Not 14	590 015	116 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	89 086	86 837
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>684 086</b>	<b>212 498</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 972 841	6 110 917
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 972 841</b>	<b>6 110 917</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 656 927</b>	<b>6 323 415</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>141 085 226</b>	<b>141 066 151</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	91 175 029	91 175 029	
Fond för yttre underhåll	3 812 255	4 571 701	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>94 987 284</b>	<b>95 746 730</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-916 135	-2 483 603	
Årets resultat	-158 015	808 024	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 074 150</b>	<b>-1 675 580</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>93 913 135</b>	<b>94 071 150</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 182 291	44 363 815
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 182 291</b>	<b>44 363 815</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	23 181 821	291 998
Leverantörsskulder	Not 18	418 738	374 995
Skatteskulder	Not 19	0	8 383
Övriga skulder	Not 20	1 431 862	894 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	957 379	1 060 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 989 800</b>	<b>2 631 186</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>141 085 226</b>	<b>141 066 151</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	18
El	Linjär	36
Fasad	Linjär	18
Fönster	Linjär	15
Hissar	Linjär	18
Restpost	Linjär	38
Stomkomplettering	Linjär	49
Stomme och grund	Linjär	112
Tak	Linjär	32
Värmesystem	Linjär	51
Installationer	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 457 060	2 457 060
Hyror, bostäder	339 120	335 541
Hyror, lokaler	3 167 797	3 106 560
Hyror, garage	444 520	460 480
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-71 352	-20 928
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 000	-21 600
Rabatter	-25 749	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	230 826	234 108
Debiterad fastighetsskatt	195 277	169 492
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 716 791</b>	<b>6 728 005</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	19 661	19 262
Fakturerade kostnader	360	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-15
Erhållna statliga bidrag	12 873	0
Övriga rörelseintäkter	720	3 660
Försäkringsersättningar	0	9 158
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>33 613</b>	<b>33 145</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 091 445	-256 379
Reparationer	-461 360	-228 878
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-311 900	-356 390
Försäkringspremier	-118 437	-99 073
Kabel- och digital-TV	-16 559	-12 977
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 702	-33 300
Obligatoriska besiktningar	-31 993	-52 530
Bevakningskostnader	-1 200	-1 200
Snö- och halkbekämpning	-8 750	-9 167
Förbrukningsinventarier	-2 759	-1 881
Vatten	-203 220	-195 367
Fastighetsel	-339 981	-384 416
Uppvärmning	-1 035 286	-1 065 455
Sophantering och återvinning	-120 768	-108 913
Förvaltningsarvode drift	-354 756	-386 985
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 116 117</b>	<b>-3 192 911</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-227 965	-253 012
IT-kostnader	-414	-15 442
Arvode, yrkesrevisorer	-25 919	-25 919
Övriga försäljningskostnader	-1 200	0
Övriga förvaltningskostnader (utöver RB avtal)	-91 988	-113 234
Kreditupplysningar	-393	-1 704
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 096	-13 463
Telefon och porto	-272	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 894	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 954	-4 914
Konsultarvoden	-147 378	-27 505
Bankkostnader	-6 303	-2 938
Advokat och rättegångskostnader	-12 190	0
Övriga externa kostnader	-556	-5 310
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-535 522</b>	<b>-463 440</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-118 250	-116 250
Sammanträdesarvoden	-12 600	-7 200
Sociala kostnader	-33 526	-31 224
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-164 376</b>	<b>-154 674</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 593 284	-1 585 228
Avskrivning Installationer	-41 759	-15 083
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 635 043</b>	<b>-1 600 311</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning andelar i andra företag, Brandskyddskontoret	10 395	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 395</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	7 481
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	1 476
Övriga ränteintäkter	10 619	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 743</b>	<b>8 957</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-478 499	-550 834
Övriga räntekostnader	0	86
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-478 499</b>	<b>-550 748</b>



## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	108 689 243	108 689 243
Mark	36 728 234	36 728 234
	<b>145 417 477</b>	<b>145 417 477</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	2 226 788	0
	<b>2 226 788</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>146 644 265</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 354 980	-11 769 752
	<b>-13 354 980</b>	<b>-11 769 752</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 593 284	-1 585 228
	<b>-1 593 284</b>	<b>-1 585 228</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 948 264</b>	<b>-13 354 980</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>95 967 767</b>	<b>95 334 263</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	95 967 767	95 334 262
Mark	36 728 234	36 728 234
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	26 000 000	26 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>199 000 000</b>	<b>199 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>78 200 000</i>	<i>78 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>120 800 000</i>	<i>120 800 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installation fjärrvärmecentral	452 500	452 500
	<b>452 500</b>	<b>452 500</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installation lås-/passeringssystem	457 304	0
	<b>457 304</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>909 804</b>	<b>452 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installation fjärrvärmecentral	-135 747	-120 664
	<b>-135 747</b>	<b>-120 664</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installation fjärrvärmecentral	-15 083	-15 083
Installation lås-/passeringssystem	-26 676	
	<b>-41 759</b>	<b>-15 083</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-177 506</b>	<b>-135 747</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>732 298</b>	<b>316 753</b>
<b>Varav</b>		
Installation fjärrvärme	301 670	316 753
Installation lås-/passeringssystem	430 628	0

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 986	8 901
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 986</b>	<b>8 901</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	36 107	0
Skattekonto	116 761	116 761
Momsfordringar	437 147	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>590 015</b>	<b>116 761</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 006	25 420
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	56 804
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	3 063
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 961	1 550
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>89 086</b>	<b>86 837</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 024 778	3 016 583
Transaktionskonto	1 948 063	3 094 333
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 972 841</b>	<b>6 110 917</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	44 364 112	44 655 813
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 890 120	n/a
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-291 701	-291 998
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 182 291</b>	<b>44 363 815</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,76%	2021-11-09	1 437 880,00	0,00	37 120,00	1 400 760,00
SBAB	0,77%	2021-04-20	9 896 545,00	0,00	135 222,00	9 761 323,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	0,82%	2021-01-11	5 954 670,00	0,00	25 515,00	5 929 155,00
SBAB	0,73%	2021-09-16	6 000 000,00	0,00	5 280,00	5 994 720,00
SBAB	0,92%	2023-05-09	9 366 718,00	0,00	88 564,00	9 278 154,00
<b>Summa</b>			<b>44 655 813,00</b>	<b>0,00</b>	<b>291 701,00</b>	<b>44 364 112,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18). trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	418 738	374 995
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>418 738</b>	<b>374 995</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	36 107	8 383
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	311 900	0
Debiterad preliminärskatt	-348 007	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>8 383</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	424 762	0
Mottagna depositioner	893 390	789 118
Skuld för moms	112 450	104 671
Skulder för löneavdrag	1 260	1 260
Clearing	0	-179
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 431 862</b>	<b>894 870</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 002	8 373
Upplupna räntekostnader	21 045	29 042
Upplupna driftskostnader	6 805	643
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 489
Upplupna elkostnader	34 885	31 196
Upplupna vattenavgifter	33 899	32 336
Upplupna värmekostnader	115 567	127 785
Upplupna kostnader för renhållning	9 126	15 552
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	28 649	26 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 014	11 897
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	666 387	736 978
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>957 379</b>	<b>1 060 940</b>

**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.





## Styrelsens underskrifter

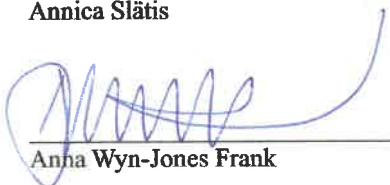
Stockholm 2021-04-21

Ort och datum

  
Måns Hammarbäck

  
Annica Slätis


  
Emil Jäder

  
Anna Wyn-Jones Frank

  
Ulf Vettorato

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10

Engzells revisionsbyrå

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spettet 2000, org.nr 769605-4084

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spettet 2000 för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spettet 2000 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 tryggsamt sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-10

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.



Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

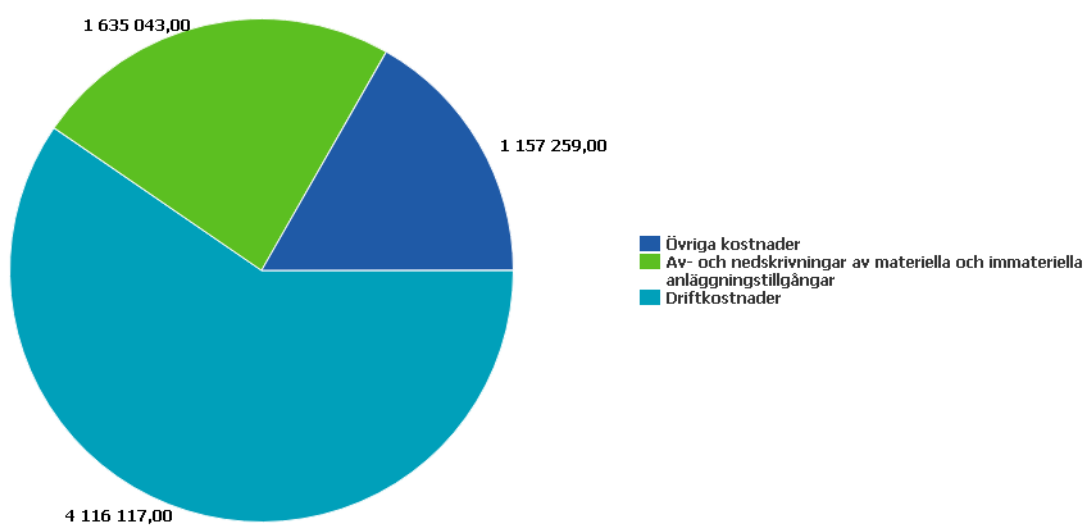
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

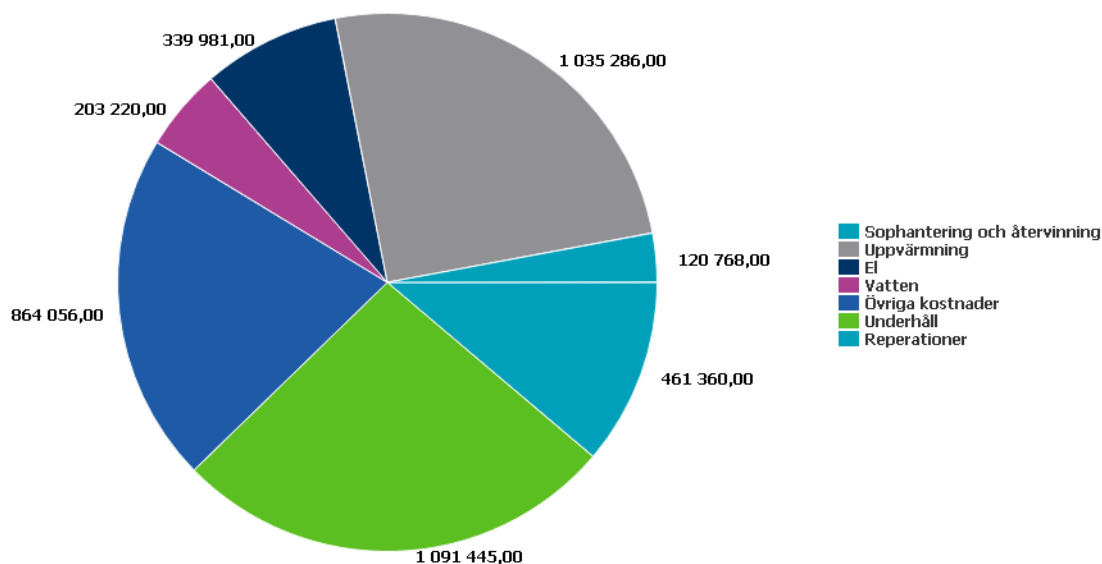
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 116 117	3 192 911
Övriga externa kostnader	535 522	463 440
Personalkostnader	164 376	154 674
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 635 043	1 600 311
Finansiella poster	457 361	541 791
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 908 419</b>	<b>5 953 126</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	160 624	156 675
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	36 437	48 728
Trädgårdsskötsel grundavtal	11 080	26 103
Trädgårdsskötsel extra debiterat	32 038	0
Systematiskt brandskyddsarbete	17 702	33 300
Inre skötsel/städ grund	114 577	141 040
Inre skötsel/städ extra	0	14 439
Obligatoriska besiktningkostnader	0	3 750
Hissbesiktning	31 993	48 780
Bevakningskostnader	1 200	1 200
Snö- och halkbekämpning	8 750	9 167
Rep bostäder utg för köpta tj	5 968	10 774
Rep lokaler utg för köpta tj	6 565	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	18 365	985
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	59 968	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 689	9 100
Rep installationer utg för köpta tj	8 864	2 456
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 116 117</b>	<b>3 192 911</b>



---

# BRF Spettet 2000

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Spettet 2000 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

