
Årsredovisning

BRF Spettet 2000
Org nr: 769605-4084

2019-01-01 – 2019-12-31



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 räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 408 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 757 m², vilket motsvarar 26 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

1.r.o.k	2 r.o.k	3r.o.k	4r.o.k	Summa
7	12	32	19	70

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
10	40

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

Årets taxeringsvärde	199 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	156 200 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 46,17 % av föreningens nettoomsättning.

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 229 tkr och planerat underhåll för 256 tkr. 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 värmesystem upprustats för 922 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2018 och visar på ett underhållsbehov på 1 981 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

A

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stammar	2017
Garage och P-platser	2017
Fläktar	2017
Värme	2018
Ventilation	2018
El	2018
Fasad	2018
Dörrar & Portar	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	227
Taksäkerhet	29

Planerat underhåll

	År
Trapphus	2020
Skalskydd	2020
Matvaruhiss	2020
Ventilation lokaler	2020-2021
Balkonger	2021
Personhissar	2022

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

Styrelse

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

Styrelsesuppleanter

	Utsedd av
Camilla Tingsvik Gisslen	Stämman
Tobias Öqvist	Stämman
Panos Tufexis	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spettet 2000 får härmed avge sin berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2019-01-01 t o m 2019-12-31.

Under år 2019 har insatser gjorts för att förbättra boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden.

Vår fastighet har sedan länge haft problem med ojämn värme. I vissa lägenheter har det varit väldigt varmt och i andra oacceptabelt kallt under vintern. Under senhösten 2018 påbörjades en upprustning av radiatorvärmesystemet. Arbetet blev klart i februari 2019.

Arbetet för förbättrad inomhusmiljö har fortsatt under 2019. Under våren injusterades ventilationen i samtliga bostäder i samband med obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

Våra lokalhyresgäster har under en längre tid haft problem med ventilationen. Under året har därför en förstudie gjorts av ventilationssystem för lokaler. Stora delar av ventilationssystemet har nått sin tekniska livslängd och behöver förnyas. En upphandling av delar av systemet har gjorts under 2019 och arbetet påbörjas 2020.

Bredbandsnätet i vår fastighet har uppgraderats för att möta morgondagens behov.

Under våren och sommaren har en trädgårdsfirma anlåtats för att sköta rensning ogräs i trädgårdslådor, mekanisk rensning mellan plattor mm. En besiktning av lekplatsen har gjorts.

Den trapphusrenovering som planerades till 2019 har fått anstå till 2020. En bebyggelseantikvarie har anlåtats för att ta fram ett kulturhistoriskt anpassat åtgärdsförslag för trapphusen. För samordning med trapphusrenoveringen har även åtgärder för förbättrat skalskydd flyttats till 2020.

Under hösten har en teknisk besiktning gjorts och en uppdaterad underhållsplan har tagits fram.

En brandskyddsrondering har gjorts med hjälp av Riksbyggen och påtalade brister har åtgärdats. Taksäkerheten har setts över och åtgärder vidtagits.

I syfte att få en uppfattning om behov av modernisering av våra hissar har en statusinventering av samtliga hissar gjorts under hösten. Icas lasthiss bedömdes behöva åtgärdas inom ett år och en upphandling har skett under senhösten 2019 så att arbete kan påbörjas våren 2020. Personhissarna bedömdes inte vara i akut behov av modernisering men för att säkerställa driftsäkerhet och för att utrusta hissarna med föreskriftsenligt material bör modernisering ske av inom tre år.

För att få en uppfattning om behov av renovering av balkonger och fasader har en statusbedömning gjorts under hösten 2019. Balkongerna har korrosionsproblem som behöver åtgärdas. Bedömningen är att balkongerna är reparerbara. Renovering bör göras inom tre år. Puts och plåt i fasader bedöms vara i gott skick putsen, särskilt mot Hornsgatan, är smutsig men det utgör inget skäl för åtgärder. Riksbyggen har anlåtats för att få en helhetsbedömning av vilka åtgärder som ska vidtas.

En bullerutredning har påbörjats gällande störningar från ICA:s verksamhet. Föreningen verkar tillsammans med ICA för att minska bullerstörningarna.

Föreningens fasader mot gatan drabbas ofta av klotter. Klotter tas bort eller övermålas kontinuerligt när det upptäcks.

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

Under 2019 har ordinarie föreningsstämma hållits den 12 juni. Styrelsemöten har planenligt hållits en gång per månad. Styrelsen har under året ordnat fyra informationsmöten för boende.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

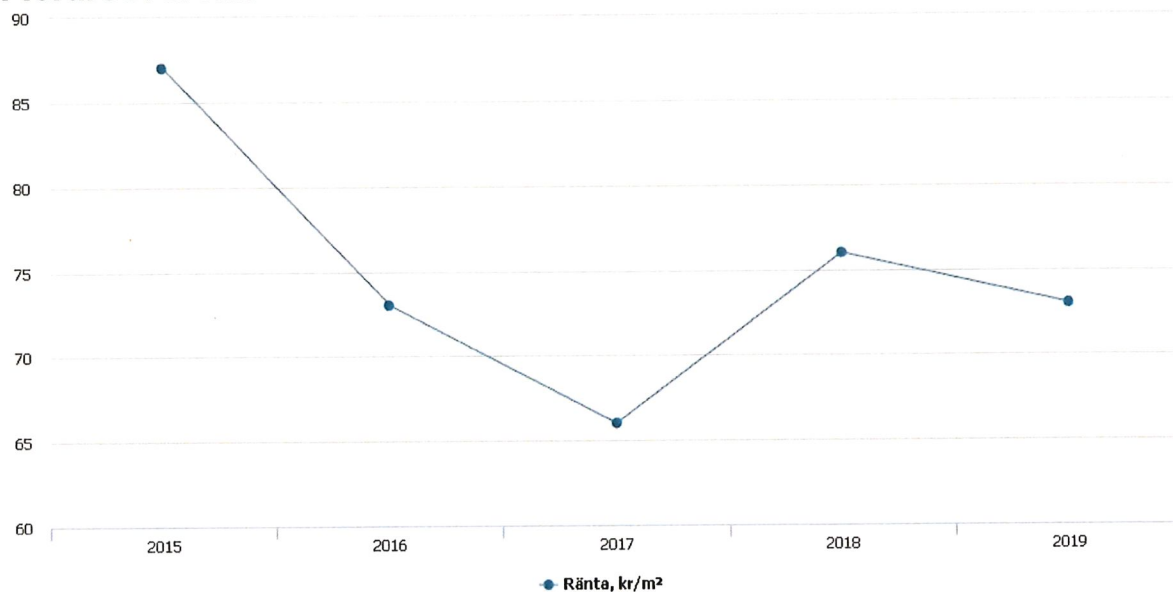
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5%.

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

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 509 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 728	6 607	6 287	6 337	6 143
Resultat efter finansiella poster	808	56	436	260	1 137
Soliditet %	67	66	64	68	73
Likviditet %	240	197	142	228	574
Ränta, kr/m ²	73	76	66	73	87
Underhållsfond, kr/m ²	643	609	861	612	357
Lån, kr/m ²	6 279	6 317	6 701	5 316	4 496

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.

↑

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 262 479	31 912 550	4 328 080	-2 296 243	56 261
Disposition enl. årsstämmobeslut				56 261	-56 261
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-256 379	256 379	
Årets resultat					808 024
Vid årets slut	59 262 479	31 912 550	4 571 701	-2 483 603	808 024

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 239 982
Årets resultat	808 024
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	256 379
Summa	-1 675 579

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 675 579

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

Resultaträkning

		2019-01-01	2018-01-01
Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 728 005	6 607 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 145	521 737
Summa rörelseintäkter		6 761 150	7 129 127
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 192 912	-4 121 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 439	-443 280
Personalkostnader	Not 6	-154 674	-164 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 600 311	-1 816 734
Summa rörelsekostnader		-5 411 336	-6 546 190
Rörelseresultat		1 349 814	582 937
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 158
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 957	5 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-550 748	-541 199
Summa finansiella poster		-541 791	-526 676
Resultat efter finansiella poster		808 024	56 261
Arets resultat		808 024	56 261

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	132 062 497	133 647 725
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	316 753	331 836
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 363 486	1 265 031
Summa materiella anläggningstillgångar		134 742 736	135 244 592
Summa anläggningstillgångar		134 742 736	135 244 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 901	13 568
Övriga fordringar	Not 15	116 761	119 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	86 837	36 244
Summa kortfristiga fordringar		212 498	168 990
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 110 917	5 307 783
Summa kassa och bank		6 110 917	5 307 783
Summa omsättningstillgångar		6 323 415	5 476 773
Summa tillgångar		141 066 151	140 721 365

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	91 175 029	91 175 029	
Fond för yttre underhåll	4 571 701	4 328 080	
Summa bundet eget kapital	95 746 730	95 503 109	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 483 603	-2 296 244	
Årets resultat	808 024	56 261	
Summa fritt eget kapital	-1 675 580	-2 239 982	
Summa eget kapital	94 071 150	93 263 126	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 363 815	44 679 394
Summa långfristiga skulder		44 363 815	44 679 394
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	291 998	243 830
Leverantörsskulder	Not 19	374 995	853 514
Skatteskulder	Not 20	8 383	0
Övriga skulder	Not 21	894 870	868 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 060 940	813 185
Summa kortfristiga skulder		2 631 186	2 778 845
Summa eget kapital och skulder		141 066 151	140 721 365

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
	Linjär	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 457 060	2 376 486
Hyrer, bostäder	335 541	390 588
Hyrer, lokaler	3 106 560	3 054 027
Hyrer, garage	460 480	459 448
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-50 710
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 928	-16 782
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 600	-22 168
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	234 108	239 717
Debiterad fastighetsskatt-	169 492	169 492
Summa nettoomsättning	6 728 005	6 607 390

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	19 262	8 601
Fakturerade kostnader	1 080	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	0
Övriga rörelseintäkter	3 660	0
Försäkringsersättningar	9 158	512 056
Summa övriga rörelseintäkter	33 145	521 737

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-256 379	-636 378
Reparationer	-228 878	-835 407
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-356 390	-345 590
Försäkringspremier	-99 073	-90 687
Kabel- och digital-TV	-12 977	-12 907
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 300	-37 959
Obligatoriska besiktningar	-52 530	-30 084
Bevakningskostnader	-1 200	-1 200
Snö- och halkbekämpning	-9 167	-8 285
Förbrukningsinventarier	-1 881	-15 177
Vatten	-195 367	-189 902
Fastighetsel	-384 416	-356 164
Uppvärmning	-1 065 455	-1 119 742
Sophantering och återvinning	-108 913	-138 273
Förvaltningsarvode drift	-386 985	-303 531
Summa driftkostnader	-3 192 911	-4 121 285

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-253 012	-214 310
IT-kostnader	-15 442	-20 452
Arvode, yrkesrevisor	-25 919	-25 064
Övriga förvaltningskostnader	-113 233	-101 048
Kreditupplysningar	-1 704	-213
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 463	-7 509
Medlems- och föreningsavgifter	-4 914	-4 847
Konsultarvoden	-27 505	-47 500
Bankkostnader	-2 938	-5 155
Övriga externa kostnader	-5 310	-17 181
Summa övriga externa kostnader	-463 439	-443 280

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-116 250	-113 750
Sammanträdesarvoden	-7 200	-12 600
Övriga personalkostnader	0	-3 200
Sociala kostnader	-31 224	-35 341
Summa personalkostnader	-154 674	-164 891

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 585 228	-1 801 651
Avskrivning Installationer	-15 083	-15 083
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 600 311	-1 816 734

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	9 158
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 158

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 481	4 938
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 476	427
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 957	5 366

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-550 834	-540 936
Övriga räntekostnader	86	-263
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-550 748	-541 199

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 689 243	108 689 243
Mark	36 728 234	36 728 234
	145 417 477	145 417 477
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 417 477	145 417 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 769 752	-9 968 101
Anslutningsavgifter		0
Markinventarier		0
	-11 769 752	-9 968 101
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 585 228	-1 801 651
Årets avskrivning anslutningsavgifter		0
Årets avskrivning markinventarier		0
	-1 585 228	-1 801 651
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 354 980	-11 769 752
Restvärde enligt plan vid årets slut	132 062 496	133 647 725
Varav		
Byggnader	95 334 262	96 919 491
Mark	36 728 234	36 728 234
Taxeringsvärden		
Bostäder	173 000 000	131 000 000
Lokaler	26 000 000	25 200 000
Totalt taxeringsvärde	199 000 000	156 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 200 000</i>	<i>71 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>120 800 000</i>	<i>84 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	452 500	452 500
	452 500	452 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	452 500	452 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	-120 664	-105 581
	-120 664	-105 581
Årets avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-15 083	-15 083
	-15 083	-15 083
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	135 747	120 664
Restvärde enligt plan vid årets slut	316 753	331 836
Varav		
Installation fjärrvärme	316 753	331 836

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut	2 363 486	1 265 031

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 901	13 568
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 901	13 568

Not 15 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	2 417
Skattekonto	116 761	116 761
Summa övriga fordringar	116 761	119 178

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 420	22 811
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 804	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 063	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 550	13 433
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 837	36 244

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	3 016 583	2 009 102
Transaktionskonto	3 094 333	3 298 681
Summa kassa och bank	6 110 917	5 307 783

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 655 813	44 923 224
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-291 998	-243 830
Långfristig skuld vid årets slut	44 363 815	44 679 394

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2019-11-08	1 475 000,00	0,00	37 120,00	1 437 880,00
SBAB	0,94%	2020-04-20	10 021 459,00	0,00	124 914,00	9 896 545,00
SBAB	1,20%	2020-05-29	9 448 529,00	0,00	81 811,00	9 366 718,00
SBAB	1,59%	2020-06-12	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,25%	2020-09-16	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	1,02%	2021-01-11	5 978 236,00	0,00	23 566,00	5 954 670,00
Summa			44 923 224,00	0,00	267 411,00	44 655 813,00

* räntesatser vid årets slut

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 291 998 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	374 995	853 514
Summa leverantörsskulder	374 995	853 514

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	8 383	0
Summa skatteskulder	8 383	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	789 118	789 118
Skuld för moms	104 671	77 098
Skulder för löneavdrag	1 260	0
Avräkning hyror och avgifter	0	2 100
Clearing	-179	0
Summa övriga skulder	894 870	868 316

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 373	0
Upplupna räntekostnader	29 042	27 597
Upplupna driftskostnader	643	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 489	0
Upplupna elkostnader	31 196	36 450
Upplupna vattenavgifter	32 336	0
Upplupna värmekostnader	127 785	160 351
Upplupna kostnader för renhållning	15 552	9 088
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	26 650	31 878
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 897	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	736 978	515 841
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 060 940	813 185

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

13

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-05-10

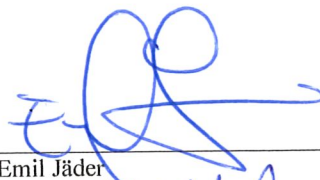
Ort och datum

Annica Slätis


Annica Slätis



Måns Hammarbäck

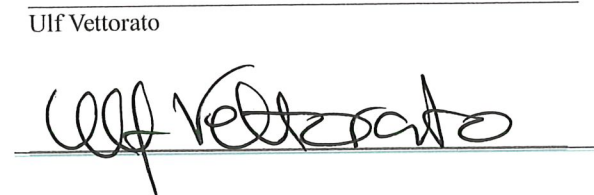


Emil Jäder



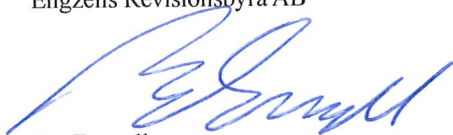
Anna Wyn-Jones Frank

Ulf Vettorato



Vår Revisionsberättelse har lämnats datum: 2020-05-17

Engzells Revisionsbyrå AB



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 2019.

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 2019 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. Risken 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 2019 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 betryggande 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 2020-05-13

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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 bostadsrättsföreningens 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.

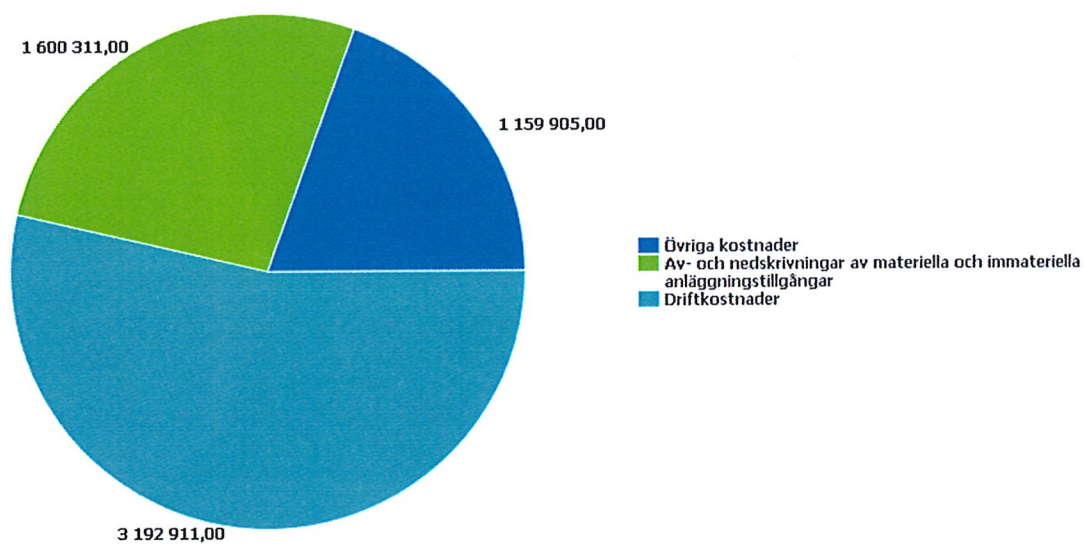
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

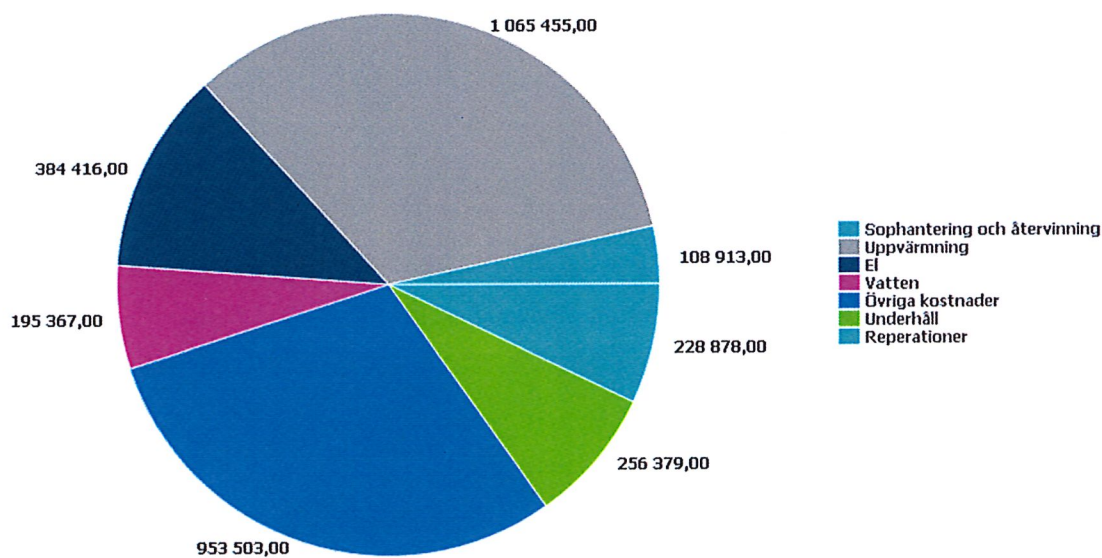
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 192 911	4 121 285
Övriga externa kostnader	463 440	443 280
Personalkostnader	154 674	164 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 600 311	1 816 734
Finansiella poster	541 791	526 676
Summa kostnader	5 953 126	7 072 866



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	156 675	150 552
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	48 728	21 097
Trädgårdsskötsel grundavtal	26 103	24 231
Systematiskt brandskyddsarbete	33 300	37 959
Inre skötsel/städ, grund	141 040	107 651
Inre skötsel/städ, extra	14 439	0
Obligatoriska besiktningkostnader	3 750	0
Hissbesiktning	48 780	30 084
Bevakningskostnader	1 200	1 200
Snö- och halkbekämpning	9 167	8 285
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	10 774	60 636
Rep Lokaler köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	9 271
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	985	1 904
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	9 100	6 322
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2 456	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2 030	10 397
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	13 859
Summa driftkostnader	3 192 911	4 121 285



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

