

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spettet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2021.
- Mindre underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Fastighetsägarna.

##### Styrelsen

Peter Kubik	Ledamot
Marie Estelle Cornelia Lundberg	Ledamot
Kent Olov Rickard Mikaelsson	Ledamot
Per Kristian Werth	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Raija Niemistö	Ordinarie Extern	Niemistö Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

##### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SPETTET 2	1984	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

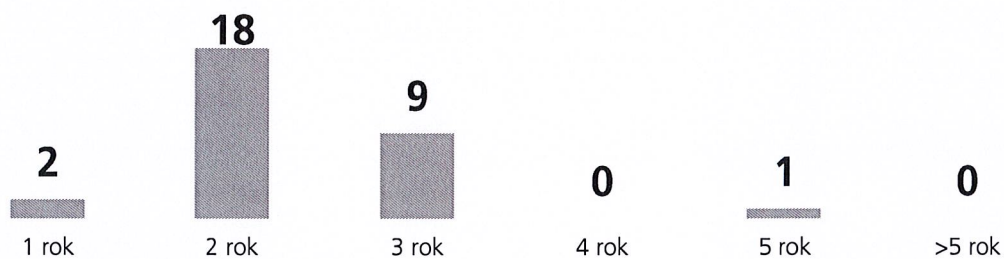
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 347 m<sup>2</sup>, varav 1 932 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 415 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	34 m <sup>2</sup>	3 år
Bokföring	103 m <sup>2</sup>	3 år
Kontor	173 m <sup>2</sup>	3 år
Tandtekniker	105 m <sup>2</sup>	3 år

#### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum/övernattningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av elstammar	2018
Besiktning av elstammar	2016 - 2017
Underhåll av takplåt	2015 - 2016
Stamspolning	2015
Underhåll av entréer	2015
Byte av 5 st ytterdörrar	2012
Målning av väggar i trapphusen	2012
Byte av fönster och balkongdörrar	2010
Byte till säkerhetsdörrar	2010
Fiberbredband	2010
Rörstambyte	2005
Omläggning av tak	1999
Renovering av balkonger	1986
Planerat underhåll	År
Balkongbesiktning	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

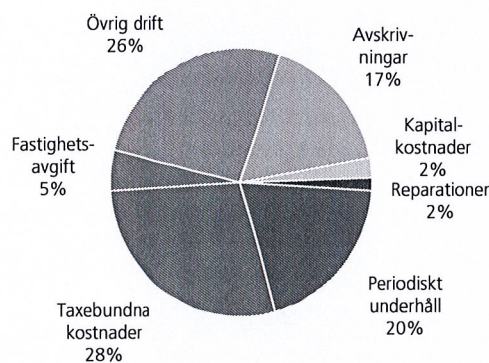
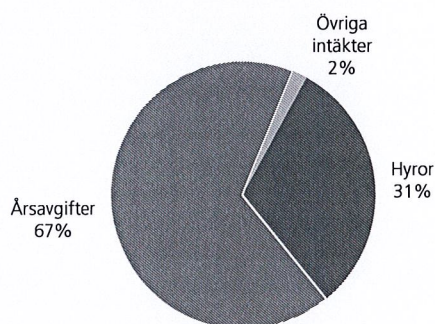
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Internet uppkopplingstyp	Kabel-TV
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem
Städning av trapphus	DS Facility Management AB
Kretslopp	Ragn&Sells
Vattenleverantör	Solna Vatten
Elleverantör	Vattenfall
Snöröjning	DB Tak
Sopor	Suez
Fjärrvärme	NorrEnergi

## Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 660 082</b>	<b>3 137 006</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 515 771	1 493 407
Finansiella intäkter	9 887	9 933
Minskning kortfristiga fordringar	0	9
Ökning av kortfristiga skulder	247 075	0
	<b>1 772 733</b>	<b>1 503 348</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 199 284	847 443
Finansiella kostnader	34 765	34 970
Ökning av kortfristiga fordringar	23 562	0
Minskning av långfristiga skulder	0	89 297
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 563
	<b>1 257 611</b>	<b>980 273</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 175 204</b>	<b>3 660 082</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>515 122</b>	<b>523 076</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den planerade elstamsrenoveringen utfördes. Detta omfattade även byte av de resterande gamla proppskåpen i lägenheterna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	526	526	526	526
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 000	987	956	756
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	880	880	926	1 037
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	26	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	114	114	116	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	14	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	16	20
Soliditet (%)	80	82	81	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	351	-70	-15
Nettoomsättning (tkr)	1 492	1 493	1 479	1 392

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 932 m<sup>2</sup> bostäder och 415 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 639 651	0	0	2 639 651
Upplåtelseavgifter	6 427 096	0	0	6 427 096
Fond för yttre underhåll	431 583	101 715	0	329 868
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 498 330</b>	<b>101 715</b>	<b>0</b>	<b>9 396 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-633 690	-101 715	350 641	-882 617
Årets resultat	35 806	35 806	-350 641	350 641
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-597 884</b>	<b>-65 909</b>	<b>0</b>	<b>-531 975</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 900 446</b>	<b>35 806</b>	<b>0</b>	<b>8 864 640</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 806
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-531 976
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 715
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-597 885</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

293 060
<b>-304 825</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 492 208	1 493 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 563	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 515 771</b>	<b>1 493 407</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 007 458	-716 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 516	-130 605
Personalkostnader	Not 6	-47 311	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 803	-270 286
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 455 087</b>	<b>-1 117 729</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>60 684</b>	<b>375 678</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 887	9 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 765	-34 970
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 878</b>	<b>-25 037</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>35 806</b>	<b>350 641</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35 806</b>	<b>350 641</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	6 874 945	7 130 748
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 874 945</b>	<b>7 130 748</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 877 745</b>	<b>7 133 548</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 143 822	2 614 995
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 143 822</b>	<b>2 614 995</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 057 538	1 047 681
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 057 538</b>	<b>1 047 681</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 201 360</b>	<b>3 662 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 079 105</b>	<b>10 796 224</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 066 747	9 066 747
Fond för yttre underhåll	Not 12	431 583	329 868
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 498 330</b>	<b>9 396 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-633 690	-882 617
Årets resultat		35 806	350 641
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-597 884</b>	<b>-531 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 900 446</b>	<b>8 864 640</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	1 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	700 000	0
Leverantörsskulder		240 363	56 993
Skatteskulder		3 816	3 156
Övriga skulder		27 560	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 920	171 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 178 659</b>	<b>231 584</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 079 105</b>	<b>10 796 224</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	20-30 år	20-30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	Fullt avskriven	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	1 017 149	1 017 149
Hyror lokaler	414 809	409 655
Hyror parkering	56 450	57 700
Kabel-TV intäkter	1 260	1 260
Gästlägenhet	2 550	7 650
Öresutjämning	-11	-7
	<b>1 492 208</b>	<b>1 493 407</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	23 563	0
	<b>23 563</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 150	5 610
	Snöröjning/sandning	16 006	13 575
	Städning entreprenad	51 149	48 797
	Städning enligt beställning	0	1 055
	Sotning	0	2 689
	Gemensamma utrymmen	130	124
	Gård	1 229	590
	Förbrukningsmateriel	1 077	3 375
		<b>79 741</b>	<b>75 815</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	3 833
	Tvättstuga	2 689	5 586
	Entré/trapphus	12 188	0
	Lås	247	3 615
	VVS	0	7 476
	Elinstallationer	0	21 321
	Fönster	5 227	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 194	928
		<b>23 545</b>	<b>42 759</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	293 060	0
		<b>293 060</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	68 457	63 632
	Värme	266 565	266 825
	Vatten	34 808	35 195
	Sophämtning/renhållning	47 285	40 926
	Grovsopor	4 495	4 495
		<b>421 610</b>	<b>411 073</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 141	40 167
	Kabel-TV	39 560	38 885
	Bredband	35 640	35 640
		<b>116 341</b>	<b>114 692</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 160</b>	<b>72 500</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 007 458</b>	<b>716 838</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	20 063	0
	Inkassering avgift/hyra	5 625	5 200
	Revisionsarvode extern revisor	22 125	22 500
	Föreningskostnader	3 974	612
	Styrelseomkostnader	0	14 896
	Fritids- och trivselkostnader	507	934
	Förvaltningsarvode	69 825	67 288
	Administration	6 502	4 015
	Konsultarvode	5 375	4 825
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Föreningsavgifter	10 202	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 020
		<b>144 516</b>	<b>130 605</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	36 000	0
	Sociala kostnader	11 311	0
		<b>47 311</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	57 921	57 921
	Förbättringar	197 882	197 890
	Maskiner	0	14 475
		<b>255 803</b>	<b>270 286</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 632 514	11 632 514
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 632 514</b>	<b>11 632 514</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 501 766	-4 245 955
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 803	-255 811
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 757 569</b>	<b>-4 501 766</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 874 945</b>	<b>7 130 748</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	823 820	823 820
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 752 000	18 752 000
	Taxeringsvärde mark	15 153 000	15 153 000
		<b>33 905 000</b>	<b>33 905 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 600 000	30 600 000
	Lokaler	3 305 000	3 305 000
		<b>33 905 000</b>	<b>33 905 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	153 500	153 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 500</b>	<b>153 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-153 500	-139 025
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-14 475
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-153 500</b>	<b>-153 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	2 593	2 594
	Klientmedel hos SBC	3 117 666	2 612 401
	Fordringar	23 563	0
		<b>3 143 822</b>	<b>2 614 995</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	329 868	362 778
	Reservering enligt stadgar	101 715	101 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-134 625
	<b>Vid årets slut</b>	<b>431 583</b>	<b>329 868</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Länsförsäkringar	2,030 %	1 700 000	1 700 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	0	
			<b>1 000 000</b>	<b>1 700 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 133 000	5 133 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	36 000	0
	Sociala avgifter	11 311	0
	Avgifter och hyror	159 609	171 435
		<b>206 920</b>	<b>171 435</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

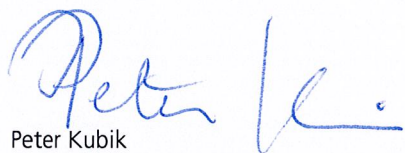
Balkonger skall besiktigas. Brf Spettet diskuterar även att renovera fasaden.

---

## Styrelsens underskrifter

---

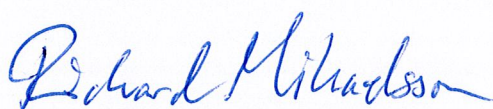
SOLNA den 24 / 4 2019



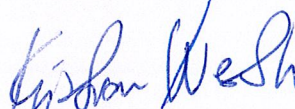
Peter Kubik  
Ledamot



Marie Estelle Cornelia Lundberg  
Ledamot

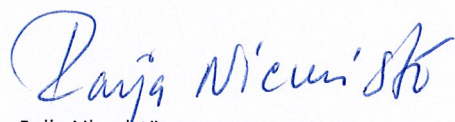


Kent Olov Rickard Mikaelsson  
Ledamot



Per Kristian Werth  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



Raija Niemistö  
Extern revisor