

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spjutet
735600-0872



Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter	7
Noter till resultaträkningen	8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spjutet, 735600-0872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande gjorts

- Renoveringar har genomförts hos våra hyresgäster som hyr lokal
- Allmän upprustning har gjorts utomhus med planteringar och rabatter
- Extra stämma hölls i maj månad för att slutligen godkänna föreningens nya stadgar
- Installation av nya säkerhetsdörrar och postfack i trapphus har slutförts
- Elektronisk bokningstavla till tvättstugan har installerats
- Digital-TV och dekoders har installerats i alla bostadsrätter

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Styrelsens sammansättning 2018

Ordförande	Henrik Nielsen
Sekreterare	Mia Blomdahl
Ledamot	Lena Thuresson
Ledamot	Kristina Fogelberg
Ledamot	Ingrid Hagvörn
Suppleant	Willy Norlin

Auktoriserad revisor

Anders Holgersson via Holgersson Revision AB

Firmateckning

Ordförande ensam eller två i styrelsen gemensamt

Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden , ordinarie stämma och en extra stämma i maj *sv*

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ronneby Spjutet 9 samt Ronneby Spjutet 10.
De fem byggnaderna är uppförda under åren 1945 - 1948 och omfattar en total lägenhetsyta på 2 295 kvm fördelat på 44 lägenheter (4 x 1 rkv, 4 x 1rok, 20 x 2rok, 6 x 3 rok)

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade vari ingår försäkring mot skadedjur samt olycksfall för medlemmar i föreningsarbete.
I försäkringen ingår så kallat bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna detta tillägg i sin hemförsäkring
Försäkringsbolag är Trygg Hansa

1993 - 1994 Byggnaderna genomgick en genomgripande renovering
2002 Installerades jordvärme
2005 Genomfördes inglasning av balkonger
2014 Installerade fibernät i fastigheterna samt byten av alla elementtermostater
2015 Lokal för uthyrning, vissa trapphus och alla källarfönster renoverades
2016 Renoverades övre tvättstugan, nytt staket runt området
2017 Nya lägenhetsdörrar och postfack påbörjade
2018 Elektronisk bokningstavla till stora tvättstugan
Digital-TV installerades

Taxeringsvärdet är 17 979 000

Skötsel av fastigheterna

För fastighetskötseln har firma Åke Olssons anlitats.
Lokalvård i trappor och städ och i gemensamma utrymme, har skötts under året av en tillsvidare timanställd lokalvårdare Heidi Andersen

Administration

Allmän administration har skötts av ordförande Henrik Nielsen tillsammans med en redovisningsbyrå som har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Allt mera av fakturering och bokföring har digitaliserats och vårt mål är att bli effektivare för att kunna hålla ner kostnaderna. Viktigt är också att medlemmarna betalar sina avgifter i tid.
Vi gör alltid en årlig genomgång av övriga kostnader typ försäkring, el, finansiering, revision, fastighetsförvaltning städning etc.

Vi har en hemsida www.brf-spjutet.se och en officiell email adress info@brf-spjutet.se

Arsavgifter och hyror

Glädjande är att vi inte behövt göra några förändringar på avgifter under åren 2015 - 2018
Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse gjorts

Inteckningslån per 31/12 2018

SEB Bolån	Bunden ränta 2,04%	4 548 999 kr
SEB Bolån	Bunden ränta 1,89%	4 292 958 kr

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 859 617	1 837 146	1 857 335	1 873 165
Resultat efter finansiella poster	9 190	293 999	105 253	127 227
Soliditet, %	25	25	23	23

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	43 049	2 243 490	698 201
Avsättning underhållsfond		250 000	-250 000
Återförd del av underhållsfond		-100 000	100 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			9 190
Vid årets slut	43 049	2 393 490	557 391

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	548 201
årets resultat	9 190
Totalt	557 391
disponeras för	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	250 000
från föreningen fond för yttre underhåll återföres	-100 000
balanseras i ny räkning	407 391
Summa	557 391

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. ✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning		1 859 617	1 837 146
Övriga rörelseintäkter		-	18 665
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 859 617</u>	<u>1 855 811</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 258 938	-901 814
Personalkostnader	2	-92 527	-151 431
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-323 568	-285 773
Summa rörelsekostnader		<u>-1 675 033</u>	<u>-1 339 018</u>
Rörelseresultat		<u>184 584</u>	<u>516 793</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 394	-222 794
Summa finansiella poster		<u>-175 394</u>	<u>-222 794</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>9 190</u>	<u>293 999</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>9 190</u>	<u>293 999</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>9 190</u>	<u>293 999</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	11 083 714	10 785 367
Inventarier, verktyg och installationer		138 217	184 290
Summa materiella anläggningstillgångar		11 221 931	10 969 657
Summa anläggningstillgångar		11 221 931	10 969 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 094	8 442
Övriga fordringar		23 898	21 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 513	41 513
Summa kortfristiga fordringar		72 505	71 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		800 057	1 081 402
Summa kassa och bank		800 057	1 081 402
Summa omsättningstillgångar		872 562	1 153 343
SUMMA TILLGÅNGAR		12 094 493	12 123 000

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
		2 586 539	2 286 539
Summa bundet eget kapital		2 586 539	2 286 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		398 201	404 202
Årets resultat		9 190	293 999
Summa fritt eget kapital		407 391	698 201
Summa eget kapital		2 993 930	2 984 740
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 741 957	8 821 957
Summa långfristiga skulder		8 741 957	8 821 957
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 998	49 393
Övriga skulder		100 000	104 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	162 608	162 609
Summa kortfristiga skulder		358 606	316 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 094 493	12 123 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 426 000	12 426 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	12 426 000	12 426 000 ✓

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas livslängd

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året
förvärvade och avyttrade tillgångar

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
Mark	0
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som
ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Personal

Personal

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1 ✓

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 182 971	16 182 971
-Nyanskaffningar	560 000	
	<u>16 742 971</u>	<u>16 182 971</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 397 604	-5 157 904
-Årets avskrivning enligt plan	-277 495	-239 700
	<u>-5 675 099</u>	<u>-5 397 604</u>
Mark	15 842	
Redovisat värde vid årets slut	11 083 714	10 785 367
Taxeringsvärde byggnader:	13 960 000	
Taxeringsvärde mark:	4 019 000	
Totalt	17 979 000	

Not 4 Maskiner inventarier och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	389 880	159 517
-Nyanskaffningar		230 363
Vid årets slut	389 880	389 880
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 590	-159 517
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-46 073	-46 073
Vid årets slut	-251 663	-205 590
Redovisat värde vid årets slut	138 217	184 290

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	8 341 957	8 421 957
	<u>8 841 957</u>	<u>8 921 957</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 426 000	12 426 000
	<u>12 426 000</u>	<u>12 426 000</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskott hyresinbet	142 608	142 609
Revision etc	20 000	20 000
	<u>162 608</u>	<u>162 609</u>

Underskrifter

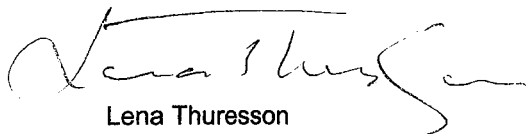
Ort och datum *Ronby 2019-02-05*



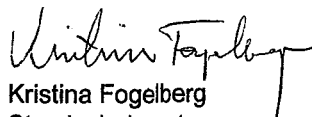
Henrik Nielsen
Styrelseordförande



Mia Blomdahl
Styrelseledamot/Sekreterare



Lena Thuresson
Styrelseledamot

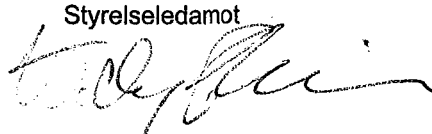


Kristina Fogelberg
Styrelseledamot

Ingrid Hagvörn
Styrelseledamot



Willy Norlin
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den *21 februari 2019.*



Anders Holgersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spjutet
Org.nr 735600-0872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spjutet för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 revisions sed 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 Spjutet för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. *1/*

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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

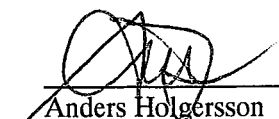
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ronneby den 21 februari 2019



Anders Holgersson
Auktoriserad revisor