
Årsredovisning

BRF SPETTET 2000
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769605-4084

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SPETTET 2000 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 Stockholm kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 921 203 kr.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	5	12	32	19

Dessutom tillkommer:

Lokaler Garage (varav 2 platser nyttjas av föreningen till cykelförråd)

10	38
----	----

Total bostadsarea:	5 156 m ²
Total lokalarea:	1 961 m ²

Årets taxeringsvärde	156 200 000	kr
Föregående års taxeringsvärde	132 838 000	kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

ComHem AB

Kabel-TV

AR

Efter den senaste stämman 2016-06-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>
Per-Olov Nilsson	Ordförande	Stämman
Annica Slätis	Sekreterare	Stämman
Tobias Öqvist	Ledamot	Stämman
Fredrik Jernberg	Ledamot	Stämman
Trond Gledje	Ledamot	Stämman
		Har avgått under året

<i>Styrelsesuppleanter</i>	
Pierette Theochari	Stämman
Juha Viitala	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
-------------	----------------------	---------

Valberedning

Per Nordqvist	Stämman
Stefan Abrahamsson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för Spettet 2000 får härmed avge en berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2016-01-01 till 2016-12-31.

Under året 2016 har insatser gjorts för att förädla fastighet, byggnader och boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden. Efter beredande informationsmöten under våren och beslut på extrastämma i april påbörjades stambyte med tillhörande badrumsrenovering direkt efter sommaren. Arbetet har fortlöpt som planerat och före jul var portuppgångarna på Hornsgatan klara. Enligt upprättad tidplan beräknas hela arbetet vara avslutat innan sommaren 2017. Innan det fysiska arbetet kunde sättas igång har diverse arbeten gjorts för att bereda plats för arbetade personal och material. Bland annat har ett gammalt fastighetsskötarrum tömts och upprustats för förvaring av material och ett showroom har iordningställts. En parkeringsplats har tillfälligt fått ge plats för duschar och toaletter i garaget.

Verksamhetslokalen som Aleris hyr, Hornsbruksgatan 3A, har renoverats och lokalytan har utökats i samråd med hyresgäst. Hyresavtal har anpassats efter nya förhållanden. Som ett led i det så har föreningens styrelserum flyttat ned i det gamla hobbyrummet, som har upprustats och anpassats för ändamålet.

Föreningen har drabbats av två stycken större vattenskador som en konsekvens av gamla bristfälliga stammar med följd av att renovering och återställande av 2 st lägenheter och en lokal har utförts. Extrainsatser med stamspolning har gjorts vid flera tillfällen för att undvika fler större skador.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) slutfördes under våren 2016. Åtgärdande av OVK-anmärkningar har dock fått anstå till efter stambyte och ett påbörjat arbete med att ta fram en förstudie av ventilationssystemet. Det planerade arbetet med energiåtgärder värmeåtervinning har fått vänta pga av stambytet men planeras att återupptas snarast efter det är klart. Vi har skapat två nya garageplatser på den gamla biltvättplatsen som hade tagits ur bruk.

Vi har upprättat en överenskommelse med lokalyresgäst Hornsgrillen, om brandskyddsåtgärder som måste göras enligt brandskyddsinspektion. Arbetet utförs tidigt under 2017, då stambytet har passerat den sidan av fastigheten.

BR

Styrelsen har beslutat om att byta ut en större elcentral pga att den är uttjänt och inte kunde anpassas till nya långsiktiga behov. Arbetet kommer att utföras under 2017 för att anpassas till pågående stamarbete.

Diverse underhåll med fläktbyten, belysning, klottersanering, byte av linor i en hiss, storstädning av garage. Brandskydd- och städrondring med påföljande uppföljningsåtgärder har genomförts. Samtliga barnvagnsrum har tömts och städats.

Årsstämma och extrastämma har hållits. Styrelsemöten har planenligt genomförts en gång per månad. Styrelsen har tagit del av och bevakat arbetsmötesprotokoll för stamarbetet. Nya styrelsemedlemmar har tillsatts och tidigare ordförande har avflyttat vilket föranlett nya funktioner och styrelseuppdrag för styrelsen. Information till de boende har publicerats på föreningens hemsida. Hemsidan uppdateras kontinuerligt. Vidare har styrelsen ordnat regelbundna informationsmöten en gång per månad under hösten där medlemmarna fått möjlighet att träffa styrelsen, få information och ställa frågor. Två städdagar av gården med efterföljande korvgrillning har arrangerats av gårdsgruppen.

Föreningens ekonomi är i balans. För att finansiera stambyte med badrumsrenovering har likvida medel tagits i anspråk och två nya lån har tecknats. Styrelsen har också i enlighet med information på möten och extrastämma beslutat höja avgifterna med 5% från halvårsskiftet 2017.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 185 tkr och planerat underhåll för 339 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 006 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga avsättningen per år för föreningen ligger på 2 157 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 157 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Lokaler	194	
Gemensamma utrymmen	73	
Installationer	73	

Planerat underhåll	År
Stambyte	2017
Fasad	2020
Balkonger	2020
Hiss	2021

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på högre kostnader för reparationer och underhåll samt ökade kostnader för el.

Räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån och låg rörlig ränta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer.

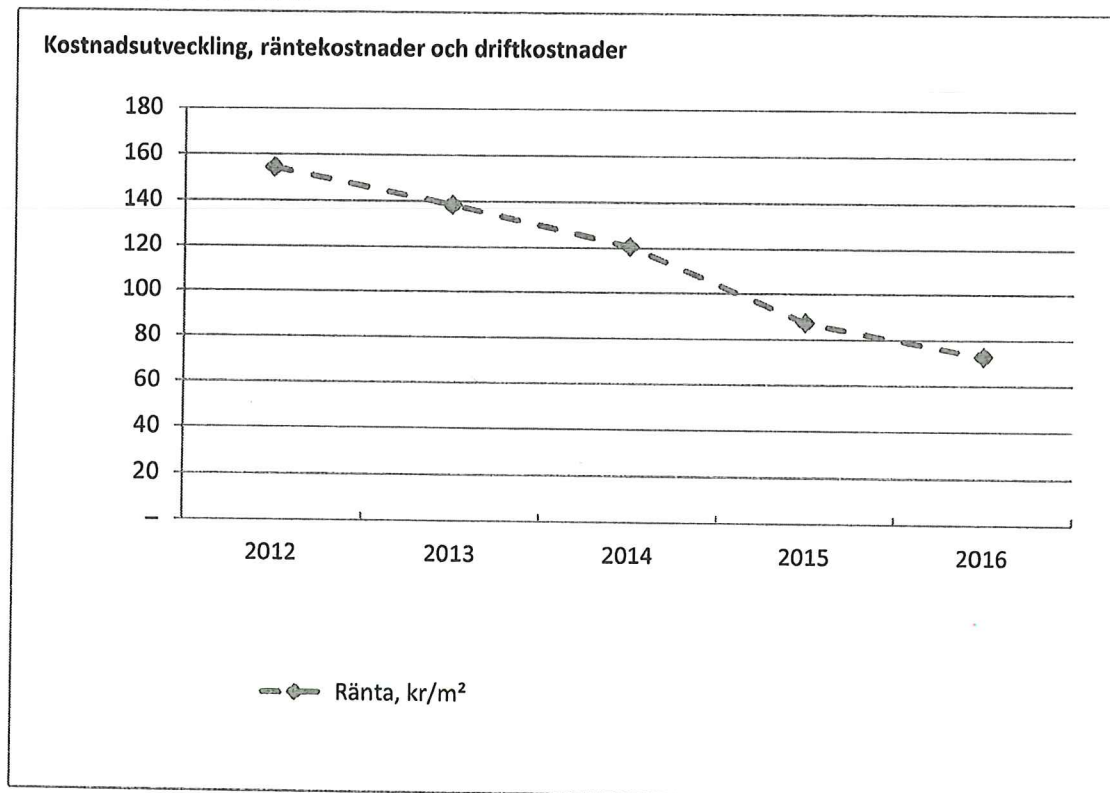
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11). Av föreningens 70 lägenheter är 65 st upplåtna med bostadsrätt och 5 st med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 338	6 143	5 922	6 020	6 011
Resultat efter finansiella poster	260	1 137	- 465	607	- 1 299
Soliditet	68%	73%	71%	70%	68%
Likviditet	228%	574%	254%	318%	119%
Ränta, kr/m²	73	87	120	138	154
Underhållsfond, kr/m²	612	357	70	87	42
Lån, kr/m²	5 316	4 496	4 517	4 537	4 555

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Net

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 850 996	58 474 033	2 540 277	-2 341 220	1 136 583
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 136 583	-1 136 583
Reservering underhållsfond			2 157 000	-2 157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 339 283	339 283	
Årets resultat					260 441
Vid årets slut	- 28 850 996	58 474 033	4 357 994	-3 022 353	260 441

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 204 636
Årets resultat före fondförändring	260 441
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	339 283
Summa underskott	-2 761 912

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -2 761 912

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

MRS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	6 337 854	6 143 207
Övriga rörelseintäkter	2	10 274	9 038
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>6 348 128</u>	<u>6 152 245</u>
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	3	-1 184 995	- 397 287
Årets underhållskostnader	4	- 339 283	- 116 127
Driftkostnader	5	-2 551 389	-2 338 574
Övriga externa kostnader	6	- 317 143	- 360 191
Personalkostnader	7	- 124 873	- 134 004
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 072 627	-1 072 627
Summa rörelsekostnader		<u>-5 590 311</u>	<u>-4 418 810</u>
Rörelseresultat		757 817	1 733 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 074	22 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 516 450	- 619 670
Summa finansiella poster		<u>- 497 376</u>	<u>- 596 851</u>
Resultat efter finansiella poster		260 441	1 136 583
Årets resultat		<u>260 441</u>	<u>1 136 583</u>

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	108 727 197	109 784 741
Inventarier, verktyg och installationer		—	—
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	10 830 809	—
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>119 558 006</u>	<u>109 784 741</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 558 006</u>	<u>109 784 741</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 047	23 768
Övriga fordringar	13	123 958	158 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21 685	29 099
Summa kortfristiga fordringar		<u>152 690</u>	<u>211 201</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	—	11 400 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>—</u>	<u>11 400 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	11 552 603	791 990
Summa kassa och bank		<u>11 552 603</u>	<u>791 990</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 705 293</u>	<u>12 403 191</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>131 263 298</u>	<u>122 187 931</u>

BRF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 325 029	87 325 029
Underhållsfond		4 357 994	2 540 277
Summa bundet eget kapital		<u>91 683 023</u>	<u>89 865 306</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 022 353	-2 341 220
Årets resultat		260 441	1 136 583
Summa fritt eget kapital		<u>-2 761 912</u>	<u>-1 204 636</u>
Summa eget kapital		<u>88 921 111</u>	<u>88 660 670</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	37 660 962	31 837 367
Summa långfristiga skulder		<u>37 660 962</u>	<u>31 837 367</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	176 397	162 945
Leverantörsskulder		2 947 986	371 335
Övriga skulder	18	969 456	960 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 042 410	665 662
Summa kortfristiga skulder		<u>5 136 248</u>	<u>2 160 001</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>131 718 321</u>	<u>122 658 037</u>

Handwritten signature

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	260 441	1 136 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 072 627	1 072 627
Årets skatt	1 333 068	2 209 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	0
	<u>1 333 068</u>	<u>2 209 210</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	58 512	15 274
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 962 796	152 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>4 354 376</u>	<u>2 377 216</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-10 830 809	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-10 830 809</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	5 837 047	-150 529
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	5 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>5 837 047</u>	<u>4 974 471</u>
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	-639 387	7 351 687
Likvida medel vid årets slut	<u>12 191 990</u>	<u>4 840 303</u>
(se Not 15 och Not 16)	11 552 603	12 191 990

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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. 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.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	106	2119
Fönsterrenovering	Linjär	30	
Fjärrvärmecentral	Linjär	30	
Elmätare	Linjär	20	
Altaner och gård	Linjär	10	
Gård och markarbeten	Linjär	20	
Tvättmaskin	Linjär	10	
Terrasser	Linjär	20	

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 201 007	2 088 045
Hyror, bostäder	388 410	421 330
Hyror, lokaler	3 097 719	3 017 201
Hyror, garage	445 920	442 928
Hyror, övriga	5 400	5 400
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	—	- 31 274
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 15 000	- 15 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 43 753	- 38 948
Bränsleavgifter, övrigt	7 292	7 292
Elavgifter	250 860	246 233
	<u>6 337 854</u>	<u>6 143 207</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14	2
Inkassointäkter	360	1 260
Övriga rörelseintäkter	9 900	7 776
	<u>10 274</u>	<u>9 038</u>

Handwritten signature

Not 3 Årets reparationskostnader

Bostäder		
Lokaler	- 556 173	- 150 315
Gemensamma utrymmen	- 190 366	28 113
Installationer	- 130 752	- 3 045
Huskropp utvändigt	- 280 896	- 196 279
Garage och p-platser	- 16 710	- 41 166
Övriga utgifter	-	- 8 033
	- 10 099	- 26 563
	-1 184 995	- 397 287

Not 4 Årets underhållskostnader

Lokaler	- 193 500	-
Gemensamma utrymmen	- 73 283	-
Installationer	- 72 500	- 87 530
Markytor	-	- 28 597
	- 339 283	- 116 127

Not 5 Driftkostnader

Självrisk	-	2 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	340 760	305 390
Försäkringspremier	86 148	89 488
Kabel- och digital-TV	11 794	11 772
Fastighetsskötsel	142 251	174 091
Trädgårdsskötsel	18 335	10 806
Städning gemensamma utrymmen	136 857	105 593
Obligatoriska besiktningar	44 955	10 881
Bevakningskostnader	1 200	1 200
Snö- och halkbekämpning	8 755	8 750
Förbrukningsmateriel	15 409	6 918
Vatten	172 116	159 415
El	359 711	182 532
Uppvärmning	1 069 537	1 126 442
Sophantering och återvinning	143 562	143 295
	2 551 389	2 338 574

Not 6 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	158 907	146 632
IT-kostnader	22 922	22 892
Juridiska kostnader	1 800	3 375
Arvode, yrkesrevisor	28 288	23 604
Möteskostnader	-	7 481
Övriga förvaltningskostnader	35 165	22 879
Övriga försäljningskostnader	-	25 000
Telefon och porto	-	320
Konstaterade förluster hyror/avgifter	16 731	7
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	90 100	88 800
Sammanträdesarvoden	6 600	13 200
Arvode till valberedningen	—	1 000
Summa	96 700	103 000
Sociala kostnader	28 173	31 004
	124 873	134 004

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	725 596	725 596
Markinventarier	322 754	322 754
Anslutningsavgifter	24 277	24 277
	1 072 627	1 072 627

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	17 883	21 069
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	198	697
Övriga ränteintäkter	993	1 053
	19 074	22 819

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	516 450	606 870
Övriga räntekostnader	—	12 800
	516 450	619 670

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 260 441 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 557 276 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

[Handwritten signature]

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	74 237 314	74 237 314
Anslutningsavgifter	485 533	485 533
Markinventarier	42 263 821	42 263 821
Summa anskaffningsvärden	116 986 668	116 986 668

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 358 214	-5 632 618
Anslutningsavgifter	- 48 554	- 24 277
Markinventarier	- 780 076	- 472 405
	-7 186 844	-6 129 300

Årets avskrivning byggnader

- 725 596 - 725 596

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 24 277 - 24 277

Årets avskrivning markinventarier

- 322 754 - 322 754

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 259 471 -7 201 927

Restvärde enligt plan vid årets slut

108 727 197 109 784 741

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

131 000 000 111 000 000

25 200 000 21 838 000

156 200 000 132 838 000

71 600 000 68 200 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anl.tillg.

Pågående om- och tillbyggnader

230 809 -

10 600 000 -

10 830 809 -

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt

Skattekonto

7 247 42 617

116 711 115 718

123 958 158 335

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

Förutbetald kabel-tv-avgift

Övriga periodiserade kostnader

18 726 21 395

2 959 2 938

- 4 766

21 685 29 099

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen (avslutad)

- 11 400 000

- 11 400 000

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	7 449	8 354
Förvaltningskonto i Swedbank	11 545 154	783 636
	11 552 603	791 990

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	37 837 359	32 000 312
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 176 397	- 162 945
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	37 660 962	31 837 367

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,82%	2017-11-10		6 000 000		6 000 000
SBAB BANK AB	0,82%	2017-05-16	9 658 397		64 485	9 593 912
SBAB BANK AB	1,59%	2020-06-12	12 000 000			12 000 000
SBAB BANK AB	2,28%	2017-04-18	10 341 915		98 468	10 243 447
			32 000 312	6 000 000	162 953	37 837 359

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 176 397 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

Depositionsavgifter	672 495	672 495
Skuld för moms	296 961	287 564
	969 456	960 059

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 949	26 652
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 832	-
Upplupna elkostnader	37 985	36 371
Upplupna värmekostnader	251 628	143 157
Upplupna kostnader för renhållning	5 775	4 243
Upplupna revisionsarvoden	27 038	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 870	- 16 384
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	666 332	421 622
	1 042 410	665 662

Ställda säkerheter och eventalförplikelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
Summa ställda panter	65 000 000	65 000 000

Not 17 Övriga skulder

Depositionsavgifter	672 495	672 495
Skuld för moms	296 961	287 564
	<u>969 456</u>	<u>960 059</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 949	26 652
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 832	—
Upplupna elkostnader	37 985	36 371
Upplupna värmekostnader	251 628	143 157
Upplupna kostnader för renhållning	5 775	4 243
Upplupna revisionsarvoden	27 038	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 870	- 16 384
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	666 332	421 622
	<u>1 042 410</u>	<u>665 662</u>

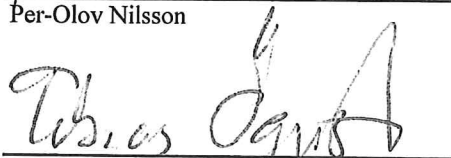
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
Summa ställda panter	<u>65 000 000</u>	<u>65 000 000</u>

Stockholm 2017-05-11


Per-Olov Nilsson


Annica Slätis


Tobias Öqvist


Fredrik Jernberg


JUHA VIITALA

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-11

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 2016.

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 2016 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

GRS

- 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 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 2016 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 2017-05-11

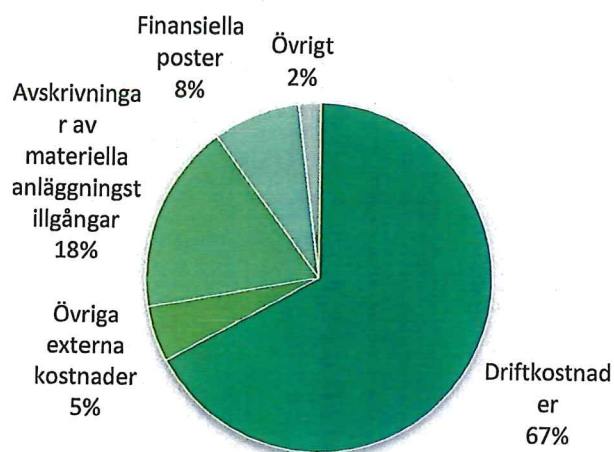


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

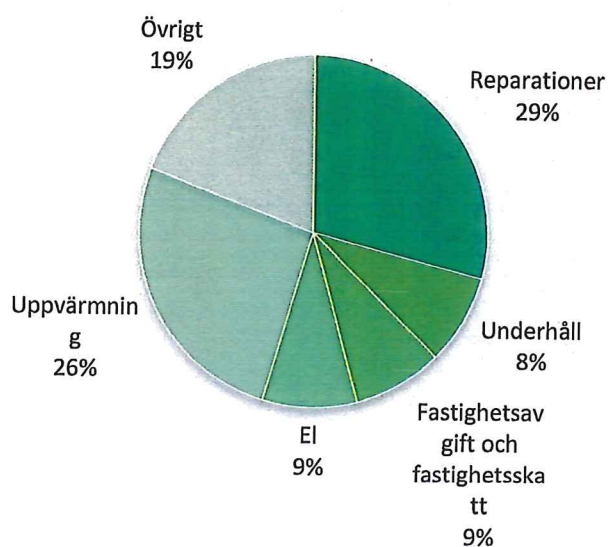
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	4 075 667	2 851 988
Övriga externa kostnader	317 143	360 191
Personalkostnader	124 873	134 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 072 627	1 072 627
Finansiella poster	497 376	596 851
Summa kostnader	6 087 687	5 015 661



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	1 184 995	397 287
Självrisk	0	2 000
Underhåll	339 283	116 127
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	340 760	305 390
Försäkringspremier	86 148	89 488
Kabel- och digital-TV	11 794	11 772
Fastighetsskötsel	142 251	174 091
Trädgårdsskötsel	18 335	10 806
Städning gemensamma utrymmen	136 857	105 593
Obligatoriska besiktningar	44 955	10 881
Bevakningskostnader	1 200	1 200
Snö- och halkbekämpning	8 755	8 750
Förbrukningsmateriel	15 409	6 918
Vatten	172 116	159 415
El	359 711	353 552
Uppvärmning	1 069 537	955 422
Sophantering och återvinning	143 562	143 295
Summa driftkostnader	4 075 667	2 851 988



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	5156	5156
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	230	77
Självrisk	0	0
Underhåll	66	23
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	66	59
Försäkringspremier	17	17
Kabel- och digital-TV	2	2
Fastighetsskötsel	28	34
Trädgårdsskötsel	4	2
Städning gemensamma utrymmen	27	20
Obligatoriska besiktningar	9	2
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	2
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	33	31
El	70	69
Uppvärmning	207	185
Sophantering och återvinning	28	28
Summa driftkostnader	790	553

Ordlista

Anläggningsstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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 förutbetald 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 förutbetald 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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdepminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se