

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Spettet 2000
Org nr: 769605-4084



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spettet 2000 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 817 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 252 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 852 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 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
7	12	32	19	70

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
10	40

Total bostadsarea:	5 156 m ²
Varav hyresrätter:	389 m ²
Total lokalarea:	1 956 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 49,58 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 832 tkr och planerat underhåll för 198 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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 006 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016

Årets utförda underhåll	Belopp i tkr
Installationer	163
Garage och p-platser	35
Stambyte	28 431

Planerat underhåll	År
Värme och ventilation	2018
Trapphus	2019
Fasad och balkonger	2020
Hissar	2021



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Utsedd av
Per-Olov Nilsson – Avgått under räkenskapsåret	Ledamot	Stämman
Annica Slätis	Ledamot	Stämman
Tobias Öqvist	Ledamot	Stämman
Fredrik Jernberg	Ledamot	Stämman
Anna Frank	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

	Utsedd av
Juha Viitala	Stämman
Emil Jäder	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

	Utsedd av
Per Yoshikai – Avgått under räkenskapsåret	Stämman
Stefan Abrahamsson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för Spettet 2000 får härmed avge sin berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2017-01-01 t o m 2017-12-31.

Under år 2017 har insatser gjorts för att förbättra boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden.

Under första halvåret färdigställdes stambyte med renovering av badrum. Arbetena på Hornsgatan påbörjades efter sommaren och var klara till julen 2016. Arbetena på Hornsbruksgatan påbörjades tidigt 2017 och var planenligt klara till sommaren 2017. Styrelsen har tagit del av och bevakat arbetsmiljöprotokoll för stambytet. Efter stambytet har en omfattande dokumentation redovisats.

Under hela hösten och vintern har uppföljning av stambytet skett. Rensning av prylar i allmänna utrymmen har följts av storstädning av trapphus, allmänna ytor och garage. Systematisk luftning av element utfördes i oktober och förlöpte väl då de flesta boende tillgängliggjort sina lägenheter. Injustering av värme efter stambytet har pågått under hösten och vintern. Trots luftning och injustering av värme har det varit stora problem att få värmen att fungera i vissa lägenheter. I flera lägenheter har det under kortare eller längre perioder varit kyligt.

Stambytet har finansierats dels genom att likvida medel tagits i anspråk dels genom nya lån. Årsavgiften höjdes med 5 procent vid halvårsskiftet 2017 och kommer att höjas med ytterligare 5 procent vid halvårsskiftet 2018.

En större elcentral har bytts ut p g a att den gamla var utjänt och inte kunde anpassas till nya långsiktiga behov.

Under 2017 har nytt avtal har tecknats med Riksbyggen om Teknisk förvaltning. Avtalet träder i kraft 2018-02-01. Då planeras arbetet med ny underhållsplan starta.

Styrelsen har låtit genomföra en förstudie med syfte att förbättra ventilationen. Förstudien färdigställdes i augusti 2017. Slutsatsen är att i huvudsak bör befintligt system kunna bibehållas. De åtgärder som föreslås är utbyte av tre äldre fläktar, nya fönsterventiler i samtliga lägenheter och installation av kolfilterfläktar i de lägenheter som saknar sådana. Under senhösten 2017 havererade fläkten på Hornsbruksgatan 3B och ny fläkt installerades. Nya fläktar på Hornsgatan installeras tidigt under 2018. Övriga åtgärder får prioriteras i ny underhållsplan.

Den vattenskada som drabbade två lägenheter på Hornsgatan 146B under år 2016 har resulterat i en omfattande mikrobiell skada i den ena lägenheten. Under våren fr o m april 2017 gjordes omfattande provtagningar och analyser. Under hösten pågick omfattande rivnings- och saneringsarbeten. Arbetet fortsätter under 2018. Uppgradering av armatur i trapphusen har fortsatt. På Hornsgatan byttes all trapphusarmatur. På Hornsbruksgatan ersattes den armatur som inte bytts tidigare. Ny portbelysning har installerats.

Föreningens fasader mot gatan drabbas ofta av klotter. Klottersanering av skifferväggarna med efterföljande klotterskydd har gjorts under hösten. Klotter på målade ytor tas bort eller övermålas kontinuerligt när det upptäcks.

Under 2017 har årsstämma hållits den 7 juni. Styrelsemöten har planerats hållas en gång per månad. Tidigare ordförande har flyttat och nya styrelsemedlemmar har tillkommit. Styrelsen har ordnat sju informationsmöten för boende. Hemsidan har uppdaterats kontinuerligt. Lappar i brevlådor eller i trappuppgångar har ofta fått ersätta notiser på hemsidan. Gårdsgruppen har arrangerat två städdagar med efterföljande korvgrillning. Styrelsen har gjort en brandrondering.

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

Kontorslokalen på Hornsbruksgatan 5A har fått ny hyresgäst, Mindvision AB, från 1 juni. Frisersalongen har överlåtits under våren. Lokalhyresgästen på Hornsbruksgatan 3B, IFS, har framfört önskemål om att minska sin lokalyta. Nytt kontrakt från 1 december har möjliggjort att under slutet av året förbereda iordningsställande av ett övernattningsrum för gäster till medlemmar.

Det visningsrum för tillval av badrumsinredning som använts i samband med stambytet har tömts och planeras för användning som hobbyrum för boende för snickeri och målning.

Från 1 januari 2017 har de två nya garageplatser som iordningsställts kunnat hyras ut till medlemmar. Under året har andelen garageplatser som hyrs ut till medlemmar ökat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

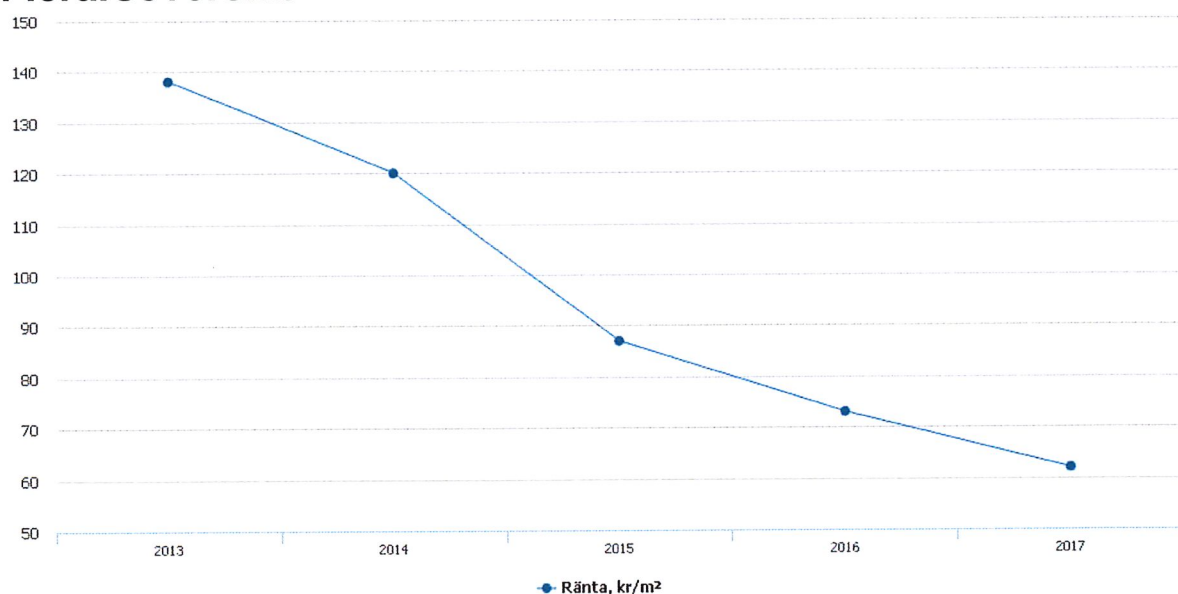
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2018-07-01.

Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 434 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 287	6 337	6 143	5 922	6 020
Resultat efter finansiella poster	436	260	1 137	-465	607
Soliditet %	64	68	73	71	70
Likviditet %	142	228	574	254	318
Ränta, kr/m²	66	73	87	120	138
Underhållsfond, kr/m²	861	612	357	70	87
Lån, kr/m²	6 701	5 316	4 496	4 517	4 537

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

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 474 033	28 850 996	4 357 994	-3 022 353	260 441
Disposition enl. årsstämmobeslut				260 441	-260 441
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-393 536	393 536	
Årets resultat					435 754
Vid årets slut	58 474 033	28 850 996	4 464 458	-2 868 376	435 754

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 761 912
Årets resultat	435 754
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	393 536
Summa	-2 432 622

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 432 622
----------------------------	------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseinntægter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 287 031	6 337 854
Övriga rörelseinntægter	Not 3	534 015	10 274
Summa rörelseinntægter		6 821 047	6 348 128
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 603 633	-4 075 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 933	-317 143
Personalkostnader	Not 6	-122 334	-124 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 816 734	-1 072 627
Summa rörelsekostnader		-5 925 634	-5 590 311
Rörelseresultat		895 412	757 817
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 673	0
Övriga ränteinntægter och liknande resultatposter	Not 9	196	19 074
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-467 527	-516 450
Summa finansiella poster		-459 658	-497 376
Resultat efter finansiella poster		435 754	260 441
Årets resultat		435 754	260 441

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	135 449 376	108 820 217
Inventarier, verktyg och installationer		346 919	362 002
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	10 830 809
Summa materiella anläggningstillgångar		135 796 295	120 013 028
Summa anläggningstillgångar		135 796 295	120 013 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	68 970	7 047
Övriga fordringar	Not 13	120 718	123 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	66 502	21 685
Summa kortfristiga fordringar		256 190	152 690
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 233 881	11 552 603
Summa kassa och bank		3 233 881	11 552 603
Summa omsättningstillgångar		3 490 071	11 705 293
Summa Tillgångar		139 286 366	131 718 321

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	87 325 029	87 325 029	
Fond för yttre underhåll	4 464 458	4 357 994	
Summa bundet eget kapital	91 789 487	91 683 023	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 868 376	-3 022 353	
Årets resultat	435 754	260 441	
Summa fritt eget kapital	-2 432 622	-2 761 912	
Summa eget kapital	89 356 865	88 921 111	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 470 005	37 660 962
Summa långfristiga skulder		47 470 005	37 660 962
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	190 947	176 397
Leverantörsskulder	Not 20	639 542	2 947 986
Övriga skulder	Not 21	932 707	969 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	696 300	1 042 410
Summa kortfristiga skulder		2 459 496	5 136 248
Summa Eget kapital och Skulder		139 286 366	131 718 321

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	435 754	260 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	1 816 734	1 072 627
Summa	2 252 488	1 333 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 252 488	1 333 068
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-103 500	58 512
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 676 752	2 962 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-527 764	4 354 376
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-17 600 000	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-10 830 809
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 600 000	-10 830 809
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	9 809 043	5 837 047
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 809 043	5 837 047
Årets kassaflöde	-8 318 721	-639 387
Likvidamedel vid årets slut	3 233 881	11 552 603

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Differens mot kassa och bank i BR:

0

0

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

Immateriella anläggningstillgångar

Bostadslånepost

19

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 237 168	2 201 007
Hyror, bostäder	390 550	388 410
Hyror, lokaler	3 012 152	3 082 719
Hyror, garage	418 900	402 167
Hyror, övriga	0	5 400
Rabatter	-104 531	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	227 941	250 860
Debiterad fastighetsskatt	97 560	0
Summa nettoomsättning	6 287 032	6 337 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	4 704	0
Fakturerade kostnader	540	360
Övriga rörelseintäkter	68 574	9 914
Försäkringsersättningar	460 198	0
Summa övriga rörelseintäkter	534 015	10 274

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-393 536	-339 283
Reparationer	-668 771	-1 184 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-344 050	-340 760
Försäkringspremier	-85 489	-86 148
Kabel- och digital-TV	-12 389	-11 794
Obligatoriska besiktningar	-31 692	-44 955
Bevakningskostnader	-1 200	-1 200
Snö- och halkbekämpning	-8 285	-8 755
Förbrukningsinventarier	-8 847	-15 409
Vatten	-180 981	-172 116
Fastighetsel	-360 905	-359 711
Uppvärmning	-1 060 577	-1 069 537
Sophantering och återvinning	-146 955	-143 562
Förvaltningsarvode drift	-299 956	-297 443
Summa driftkostnader	-3 603 633	-4 075 667

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-162 237	-158 907
IT-kostnader	-22 276	-22 922
Arvode, yrkesrevisorer	-27 087	-28 288
Övriga förvaltningskostnader	-49 834	-35 165
Kreditupplysningar	-675	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 533	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-188	-16 731
Tidskrifter och facklitteratur	-470	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 997	-4 950
Serviceavgifter	0	-695
Konsultarvoden	-56 570	-28 887
Bankkostnader	-51 066	-1 638
Övriga externa kostnader	0	-17 160
Summa övriga externa kostnader	-382 933	-317 143

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-90 459	-90 100
Sammanträdesarvoden	-5 282	-6 600
Sociala kostnader	-26 593	-28 173
Summa personalkostnader	-122 334	-124 873

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 801 651	-632 575
Avskrivning Markinventarier	0	-26 463
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-24 277
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-374 229
Avskrivning Installationer	-15 083	-15 083
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 816 734	-1 072 627

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	7 673	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 673	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	17 883
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	196	198
Övriga ränteintäkter	0	993
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	196	19 074

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-467 527	-516 450
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-467 527	-516 450

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	80 258 434	71 446 689
Mark	36 728 234	36 728 234
Anslutningsavgifter	-	485 533
Standardförbättringar		8 326 212
	116 986 668	116 986 668

Årets anskaffningar

Byggnader	28 430 809	-
	28 430 809	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

145 417 477 116 986 668

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 166 450	-5 659 295
Anslutningsavgifter		-48 554
Markinventarier		-1 401 057
	-8 166 450	- 7 108 906

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 801 651	-632 575
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-	-24 277
Årets avskrivning markinventarier	-	-400 692
	- 1 801 651	- 1 057 544

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 968 101 -8 166 450

Restvärde enligt plan vid årets slut

135 449 376 108 820 217

Varav

Byggnader	99 700 748	72 091 983
Mark	36 728 234	36 728 234

Taxeringsvärden

Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	25 200 000	25 200 000
Totalt taxeringsvärde	156 200 000	156 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>71 600 000</i>	<i>71 600 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	61 728	-781
Kundfordringar	7 242	7 828
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	68 970	7 047

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	3 957	7 247
Skattekonto	116 761	116 711
Summa övriga fordringar	120 718	123 958

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 255	18 726
Förutbetalda kabel-tv-avgift	2 756	2 959
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 372	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 502	21 685

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	6 905	7 449
Transaktionskonto	3 226 976	11 545 154
Summa kassa och bank	3 233 881	11 552 603



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	47 660 952	37 837 359
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 947	-176 397
Långfristig skuld vid årets slut	47 470 005	37 660 962

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,79 %	2018-01-10	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	0,80 %	2018-04-18	10 243 447,00	0,00	106 596,00	10 136 851,00
SBAB	0,68 %	2018-11-08	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	1,20 %	2018-12-31	9 593 912,00	0,00	69 809,00	9 524 103,00
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
Summa			37 837 359	10 000 000	176 405	47 660 954

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	190 947	176 397
Summa övriga skulder till kreditinstitut	190 947	176 397

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	639 542	2 947 986
Summa leverantörsskulder	639 542	2 947 986

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	789 118	672 495
Skuld för moms	143 589	296 961
Summa övriga skulder	932 707	969 456

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	27 501	32 949
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 832
Upplupna elkostnader	35 955	37 985
Upplupna värmekostnader	0	251 628
Upplupna kostnader för renhållning	8 884	5 775
Upplupna revisionsarvoden	27 500	27 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 622	10 870
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	592 838	666 332
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	696 300	1 042 410

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

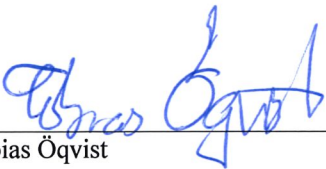
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018-04-25

Ort och datum


Tobias Öqvist

Annica Slätis
Annica Slätis


Anna Frank


Fredrik Jernberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08

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 2017.

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 2017 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 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, förfälskning, 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 2017 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.

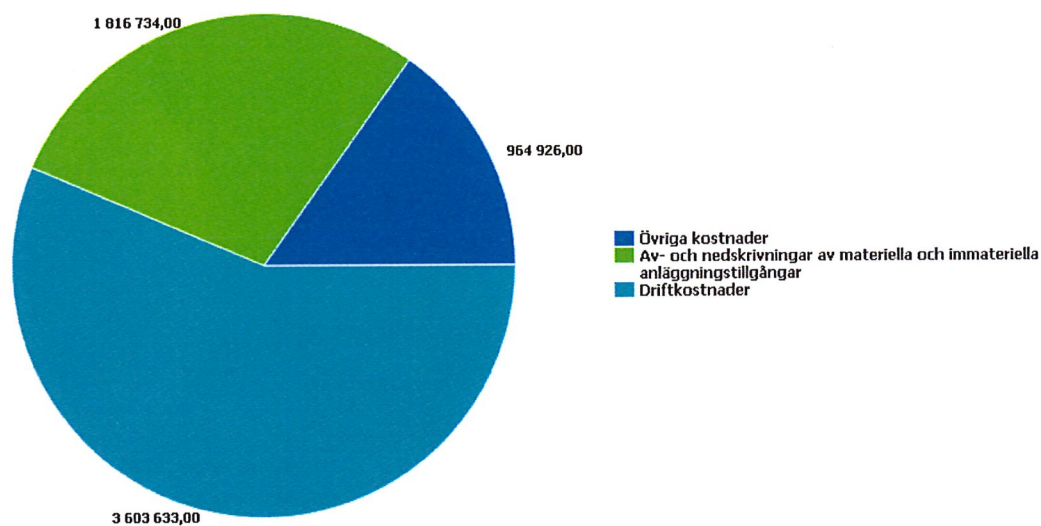
Stockholm 2018-0508



Per Engzell
Auktoriserad revisor

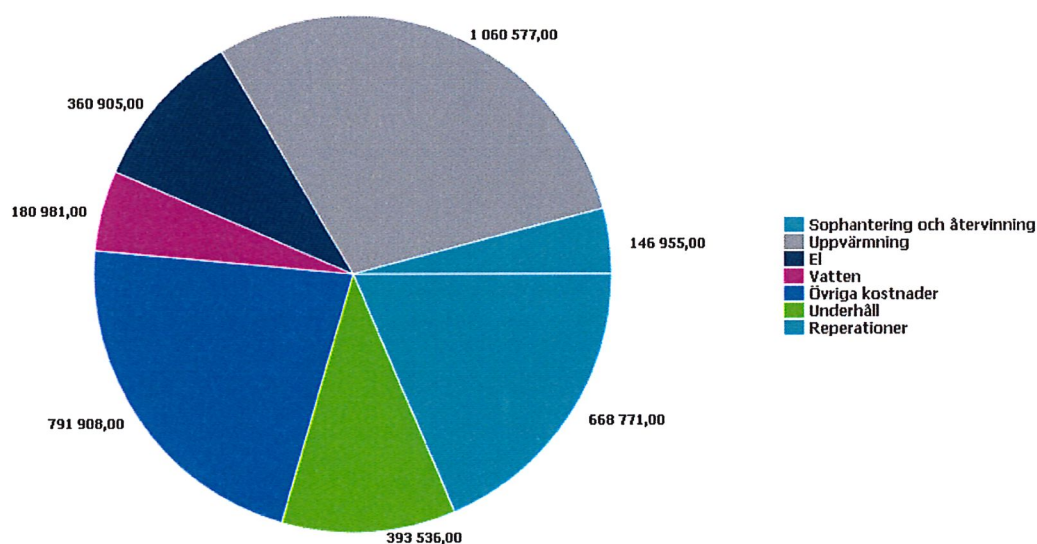
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 603 633	4 075 667
Övriga externa kostnader	382 933	317 143
Personalkostnader	122 334	124 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 816 734	1 072 627
Finansiella poster	459 658	497 376
Summa kostnader	6 385 293	6 087 687



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	148 520	142 251
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	6 996	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	2 374	18 335
Inre skötsel/städ, grund	142 066	136 857
Obligatoriska besiktningsskostnader	12 187	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	21 250
Hissbesiktning	19 505	23 705
Bevakningskostnader	1 200	1 200
Snö- och halkbekämpning	8 285	8 755
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	23 018	26 252
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	2 993	0
Rep Bostäder köpta tjänster Vitvaror	0	9 345
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	51 625	130 416
Rep Lokaler köpta tjänster Golv	0	59 950
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	65 760	36 275
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	82 250
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2 075	12 227
Summa driftkostnader	3 603 633	4 075 667



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	5 156 kr/kvm	5 156 kr/kvm
Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Bevakningskostnader	0	0
Fastighetsel	70	70
Fastighetsförsäkring	17	17
Fastighetsskatt	67	66
Förbrukningsmaterial	2	3
Hissbesiktning	4	5
Inre skötsel/städ, grund	28	27
Kommunikation	2	2
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	4
Obligatoriska besiktningsskostnader	2	0
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	1	0
Rep Bostäder köpta tjänster Vitvaror	0	2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	16
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	2
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	3
Rep Installationer köpta tjänster El	0	7
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	7	11
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2	14
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	14
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	1
Rep Lokaler köpta tjänster Golv	0	12
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	4	5
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	13	7
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	3	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	8	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	10	25
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	2
Sophämtning	29	28
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	4
UH Installationer köpta tjänster El	9	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	9	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	40	14
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	0
UH Lokaler köpta tjänster Golv	0	8
UH Lokaler köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	17
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	7	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	14
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	12	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	13
Uppvärmning	206	207
Vatten	35	33
Summa driftkostnader	698,92	790,47

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

