

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Spettet 2000
Org nr: 769605-4084



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spettet 2000 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 har sitt säte i Stockholms kommun.

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 1 873 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 757 m², vilket motsvarar 25 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. Fastighetens adress är Hornsbruksgatan 3A, 3B och 5A samt Hornsgatan 146A och 146B i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring.

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



Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
10	40

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

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 46,22 % 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 835 tkr och planerat underhåll för 636 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 mars 2018 och visar på ett underhållsbehov på 1 981 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
V/A	2016
Stammar	2016-2017
Garage och P-platser	2017
Fläktar	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Värme	79 tkr
Ventilation	325 tkr
El	39 tkr
Fasad	102 tkr
Dörrar & Portar	23 tkr

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Skalskydd	2019
Ventilation	2019
Trapphus	2019
Fasad	2020
Balkonger	2020
Hissar	2021

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

Styrelse

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

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Utsedd av
Juha Viitala	Suppleant	Stämman
Jessica Kempka	Suppleant	Stämman
Rebecka Löthman Rydå	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spettet 2000 får härmed avge sin berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2018-01-01 t o m 2018-12-31.

Under år 2018 har insatser gjorts för att förbättra boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden.

Avtal med Riksbyggen om Teknisk förvaltning trädde i kraft den 1 februari. En teknisk besiktning och en uppdaterad underhållsplan togs fram. I samband med den tekniska besiktningen konstaterades skador i skifferfasaden. Under våren 2018 renoverades skadade skifferplattor och vissa plattor byttes ut.

Vår fastighet har sedan länge haft problem med ojämn värme. I vissa lägenheter har det varit väldigt varmt och i andra oacceptabelt kallt under vintern. För att avhjälpa problemen installerades tidigt under 2018 en avgasare. Riksbyggen stod för kostnaden eftersom problemen hade accentuerats efter tidigare stambyte. Eftersom ytterligare åtgärder behövdes lät styrelsen göra en värmeutredning. För att slippa göra omfattande ingrepp i fastigheten valde vi att behålla nuvarande värmesystem men rusta upp radiatorvärmesystemet. Arbetet påbörjades senhösten 2018 och färdigställdes i början av 2019.

Arbetet med att förbättra ventilationen har fortsatt. Två nya fläktar har installerats på Hornsgatan 146 A och B. Rensning av kanaler har gjorts. Arbetet för förbättrad inomhusmiljö fortsätter under 2019.

Under 2018 har ett hobbyrum inrättats för den som behöver ett tåligt utrymme för att snickra eller måla. Ett gästrum som hyrs ut till föreningens medlemmar har iordningställts. Under året har en inventering av källarförråd genomförts.

En brandskyddsrondering har gjorts med hjälp av Riksbyggen och påtalade brister har åtgärdats.

Sophanteringen har förbättrats under året. För att få ett mer robust system har de gamla sopkarusellerna ersatts av stora sopkärl. I grovsoprummet finns numera även möjlighet att lämna elektronikavfall. Sedan hösten 2018 finns möjlighet sortera matavfall.

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

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

En av våra kvarvarande hyresrätter har omvandlats till bostadsrätt. En amortering av våra lån har gjorts på 2,5 Mkr.

1 juli 2018 höjdes avgifterna för bostadsrätter planenligt med 5 procent som ett led i finansieringen av tidigare stambyte.

Under 2018 har årsstämma hållits den 20 maj. Styrelsemöten har planenligt hållits en gång per månad. Styrelsen har ordnat fyra informationsmöten för boende. En städdag på gården med efterföljande korvgrillning arrangerades under våren.

Medlemsinformation

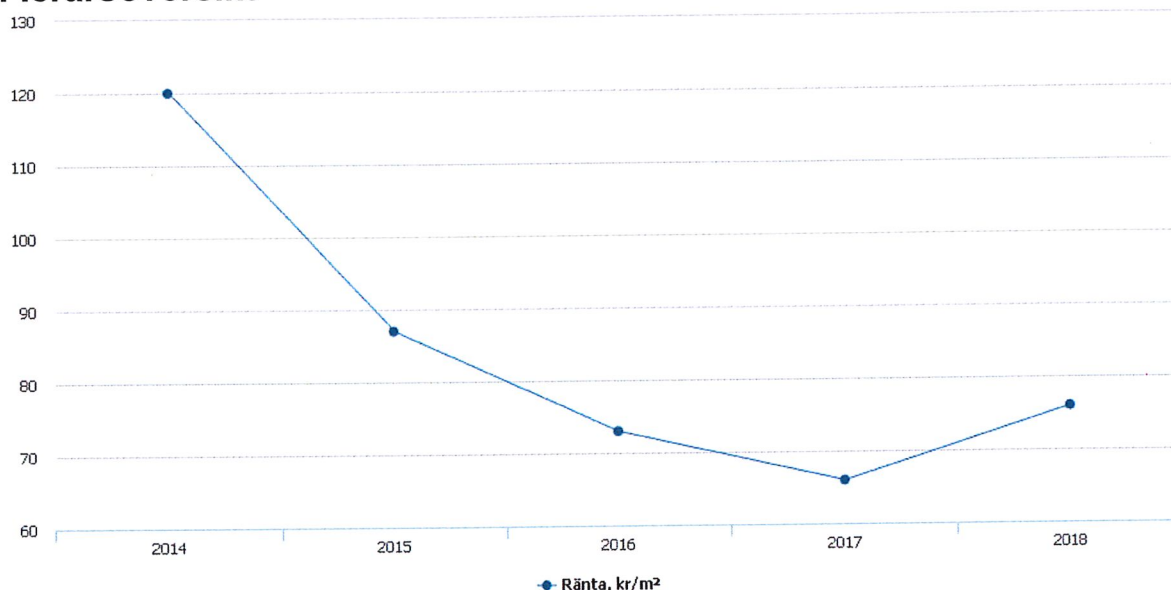
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 456 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 607	6 287	6 337	6 143	5 922
Resultat efter finansiella poster	56	436	260	1 137	-465
Soliditet %	66	64	68	73	71
Likviditet %	197	142	228	574	254
Ränta, kr/m ²	76	66	73	87	120
Underhållsfond, kr/m ²	609	861	612	357	70
Lån, kr/m ²	6 317	6 701	5 316	4 496	4 517

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	4 464 458	-2 868 376	435 754
Disposition enl. årsstämmobeslut				435 754	-435 754
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-636 378	636 378	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	788 446	3 061 554			
Årets resultat					56 261
Vid årets slut	59 262 479	31 912 550	4 328 080	-2 296 244	56 261

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 432 622
Årets resultat	56 261
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	636 378

Summa **-2 239 982**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 239 982**

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 607 390	6 287 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	521 737	534 015
Summa rörelseintäkter		7 129 127	6 821 047
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 121 285	-3 603 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-443 280	-382 933
Personalkostnader	Not 6	-164 891	-122 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 816 734	-1 816 734
Summa rörelsekostnader		-6 546 190	-5 925 634
Rörelseresultat		582 937	895 412
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 158	7 673
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 366	196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-541 199	-467 527
Summa finansiella poster		-526 676	-459 658
Resultat efter finansiella poster		56 261	435 754
Årets resultat		56 261	435 754

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	133 647 725	135 449 376
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	331 836	346 919
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	1 265 031	0
Summa materiella anläggningstillgångar		135 244 592	135 796 295
Summa anläggningstillgångar		135 244 592	135 796 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 568	68 970
Övriga fordringar	Not 15	119 178	120 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	36 244	66 502
Summa kortfristiga fordringar		168 990	256 190
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 307 783	3 233 881
Summa kassa och bank		5 307 783	3 233 881
Summa omsättningstillgångar		5 476 773	3 490 071
Summa tillgångar		140 721 365	139 286 366

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	91 175 029	87 325 029	
Fond för yttre underhåll	4 328 080	4 464 458	
Summa bundet eget kapital	95 503 109	91 789 487	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 296 244	-2 868 376	
Årets resultat	56 261	435 754	
Summa fritt eget kapital	-2 239 982	-2 432 622	
Summa eget kapital	93 263 126	89 356 865	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 679 394	47 470 005
Summa långfristiga skulder	44 679 394	47 470 005	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	243 830	190 947	
Leverantörsskulder	Not 19	853 514	639 542
Övriga skulder	Not 20	868 316	932 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	813 185	696 300
Summa kortfristiga skulder	2 778 845	2 459 496	
Summa eget kapital och skulder	140 721 365	139 286 366	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 376 486	2 237 168
Hyror, bostäder	339 878	390 550
Hyror, lokaler	3 037 245	3 012 152
Hyror, garage	437 280	418 900
Rabatter	0	-104 531
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	239 717	227 941
Debiterad fastighetsskatt	169 492	97 560
Summa nettoomsättning	6 607 390	6 287 031

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	8 601	4 704
Fakturerade kostnader	1 080	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	7
Övriga rörelseintäkter	0	68 567
Försäkringsersättningar	512 056	460 198
Summa övriga rörelseintäkter	521 737	534 015

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-636 378	-393 536
Reparationer	-835 407	-668 771
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-345 590	-344 050
Försäkringspremier	-90 687	-85 489
Kabel- och digital-TV	-12 907	-12 389
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 959	0
Obligatoriska besiktningar	-30 084	-31 692
Bevakningskostnader	-1 200	-1 200
Snö- och halkbekämpning	-8 285	-8 285
Förbrukningsinventarier	-15 177	-8 847
Vatten	-189 902	-180 981
Fastighetsel	-356 164	-360 905
Uppvärmning	-1 119 742	-1 060 577
Sophantering och återvinning	-138 273	-146 955
Förvaltningsarvode drift	-303 531	-299 956
Summa driftkostnader	-4 121 285	-3 603 633

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-214 310	-162 237
IT-kostnader	-20 452	-22 276
Arvode, yrkesrevisorer	-25 064	-27 087
Övriga förvaltningskostnader	-101 048	-49 834
Kreditupplysningar	-213	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 509	-7 533
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-188
Tidskrifter och facklitteratur	0	-470
Medlems- och föreningsavgifter	-4 847	-4 997
Konsultarvoden	-47 500	-56 570
Bankkostnader	-5 155	-51 066
Övriga externa kostnader	-17 181	0
Summa övriga externa kostnader	-443 280	-382 933

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-113 750	-90 459
Sammanträdesarvoden	-12 600	-5 282
Utbildning	-3 200	0
Sociala kostnader	-35 341	-26 593
Summa personalkostnader	-164 891	-122 334

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 801 651	-1 801 651
Avskrivning Installationer	-15 083	-15 083
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 816 734	-1 816 734

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	9 158	7 673
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 158	7 673

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 938	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	427	196
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 366	196

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-540 936	-467 527
Övriga räntekostnader	-263	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-541 199	-467 527

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	108 689 243	80 258 434
Mark	36 728 234	36 728 234
	145 417 477	116 986 668
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	28 430 809
	0	28 430 809
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 417 477	145 417 477
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 968 101	-8 166 450
	- 9 968 101	-8 166 450
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 801 651	-1 801 651
	- 1 801 651	- 1 801 651
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 769 752	- 9 968 101
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 647 725	135 449 376
Varav		
Byggnader	96 919 491	98 721 142
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>
<i>varav mark</i>	<i>84 600 000</i>	<i>84 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	452 500	452 500
	452 500	452 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	452 500	452 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	-105 581	-90 498
	- 105 581	- 90 498
Årets avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-15 083	-15 083
	- 15 083	- 15 083
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 120 664	- 105 581
Restvärde enligt plan vid årets slut	331 836	346 919
Varav		
Installation fjärrvärme	331 836	346 919

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets slut	1 265 031	0

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 568	61 728
Kundfordringar	0	7 242
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 568	68 970

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	2 417	3 957
Skattekonto	116 761	116 761
Summa övriga fordringar	119 178	120 718

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 811	22 255
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 756
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 433	41 372
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 244	66 502

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	2 009 102	6 905
Transaktionskonto	3 298 681	3 226 976
Summa kassa och bank	5 307 783	3 233 881

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	44 923 224	47 660 952
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-243 830	-190 947
Långfristig skuld vid årets slut	44 679 394	47 470 005

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,20%	2019-03-31	9 524 102,00	0,00	75 573,00	9 448 529,00
SBAB	0,66%	2019-04-18	10 136 850,00	0,00	115 391,00	10 021 459,00
SBAB	0,68%	2019-11-08	4 000 000,00	0,00	2 525 000,00	1 475 000,00
SBAB	0,96%	2020-01-10	6 000 000,00	0,00	21 764,00	5 978 236,00
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			47 660 952,00	0,00	2 737 728,00	44 923 224,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 830 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	853 514	639 542
Summa leverantörsskulder	853 514	639 542

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	789 118	789 118
Skuld för moms	77 098	143 589
Avräkning hyror och avgifter	2 100	0
Summa övriga skulder	868 316	932 707

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	27 597	27 501
Upplupna elkostnader	36 450	35 955
Upplupna värmekostnader	160 351	0
Upplupna kostnader för renhållning	9 088	8 884
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 500
Upplupna styrelsearvoden	31 878	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 980	3 622
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	515 841	592 838
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	813 185	696 300

Not 22 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019-04-24

Ort och datum

Annica Slätis

Annica Slätis

Emil Jäder

Emil Jäder

Ulf Vettorato

Ulf Vettorato

Tobias Öqvist

Tobias Öqvist

Anna Wyn-Jones Frank

Anna Wyn-Jones Frank

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

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 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 31 december 2018 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2018 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 2019- 05-03



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

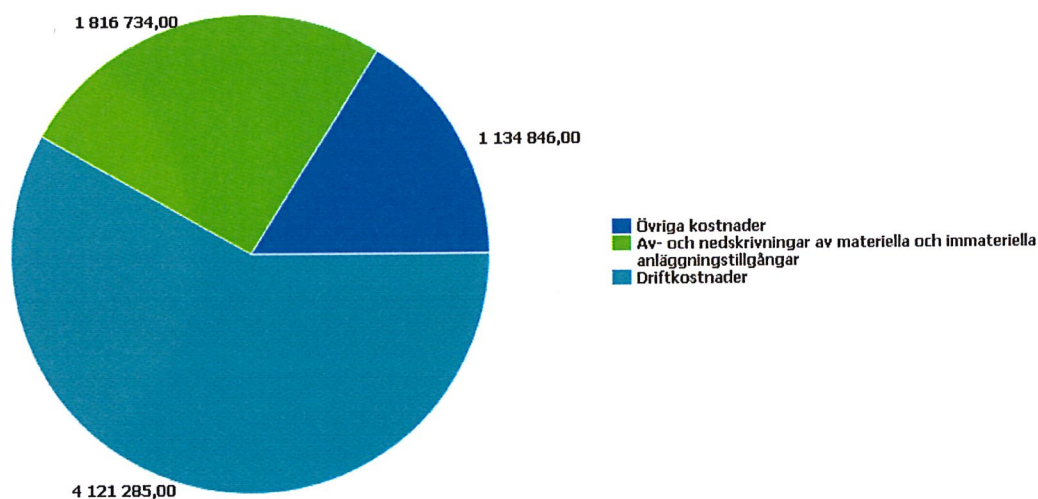
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

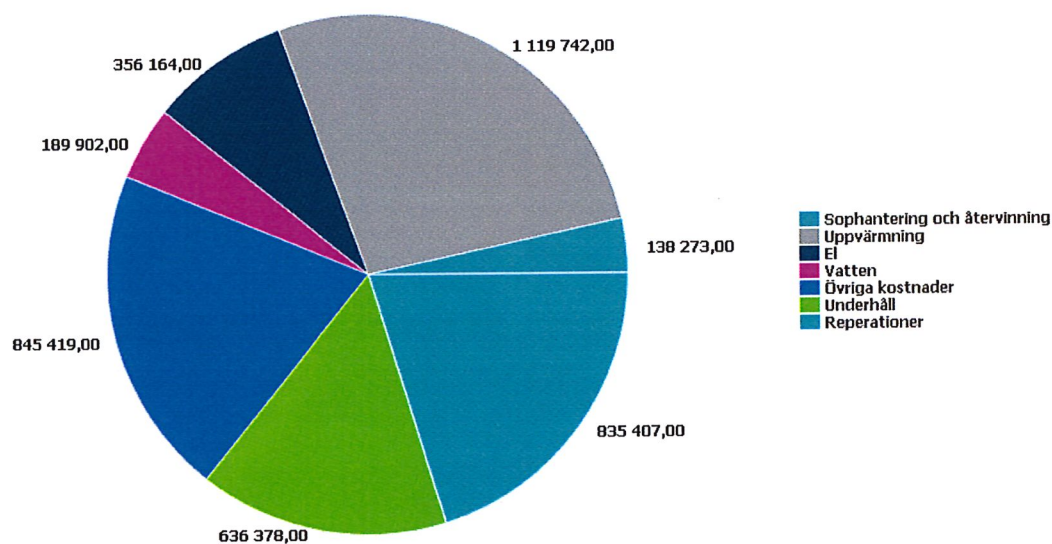
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 121 285	3 603 633
Övriga externa kostnader	443 280	382 933
Personalkostnader	164 891	122 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 816 734	1 816 734
Finansiella poster	526 676	459 658
Summa kostnader	7 072 866	6 385 293



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	150 552	148 520
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	21 097	6 996
Trädgårdsskötsel grundavtal	24 231	2 374
Systematiskt brandskyddsarbete	37 959	0
Inre skötsel/städ, grund	107 651	142 066
Obligatoriska besiktningkostnader	0	12 187
Hissbesiktning	30 084	19 505
Bevakningskostnader	1 200	1 200
Snö- och halkbekämpning	8 285	8 285
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	60 636	23 018
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	2 993
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	51 625
Rep Lokaler köpta tjänster Målning & Tapetsering	9 271	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 904	65 760
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	6 322	2 075
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	42 698
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	10 397	7 975
Summa driftkostnader	4 121 285	3 603 633



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

