
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Spettet 2000
Org nr: 769605-4084





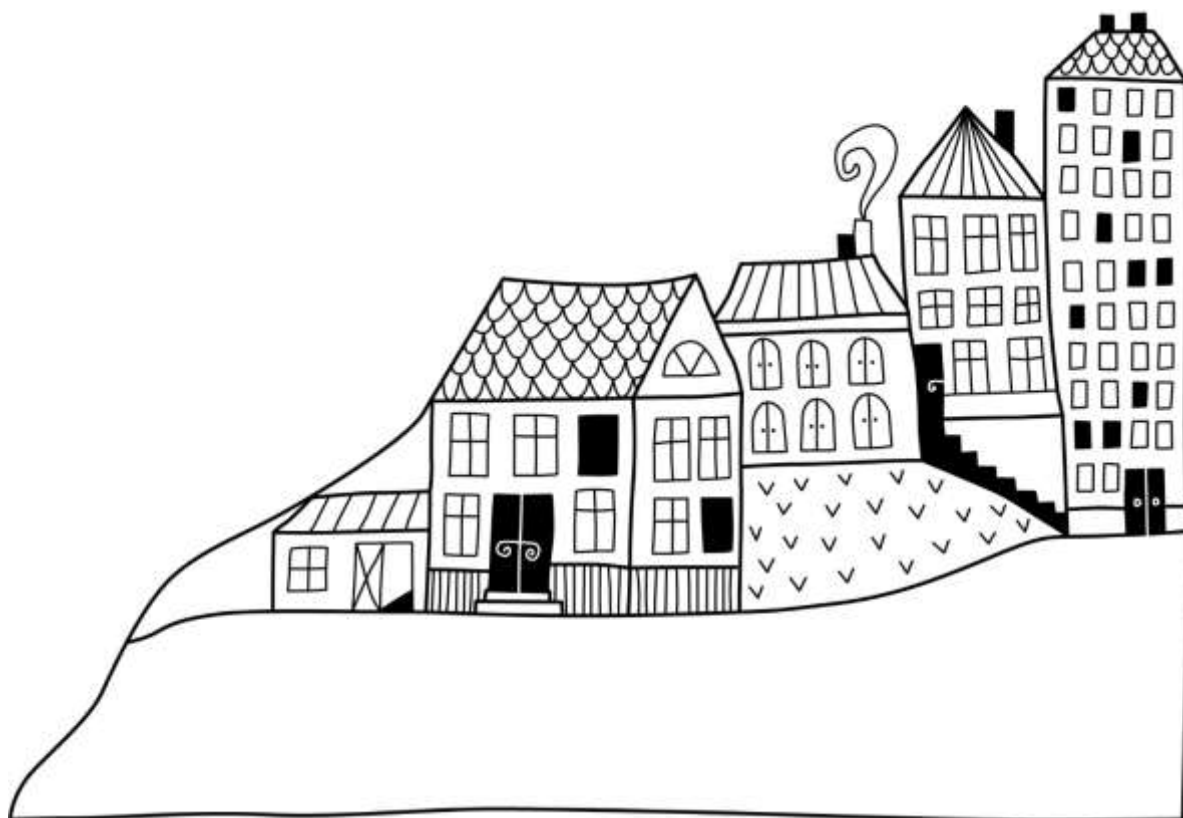
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spettet 2000 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 921 203 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 247% till 40%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 247% till 290%.

Årets resultat är -794 488 kr vilket kan jämföras med föregående års resultat om -158 015. I resultatet ingår avskrivningar med 1 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 889 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 691 m², vilket motsvarar 24 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 Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	12
3 rum och kök	32
4 rum och kök	19
Summa	70

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	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	199 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 000 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 49,25 % av föreningens nettoomsättning.



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 868 tkr och planerat underhåll för 1 096 tkr.

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 november 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 078 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 322 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fläktar	2017
Garage och P-platser	2017
Stammar	2017
El	2018
Ventilation	2018
Värme	2018
Fasad	2018
Dörrar och portar	2018
Ventilation	2019
Taksäkerhet	2019
Ventilation	2020
Hissar	2020
Takarbeten	2020

Årets utförda underhåll	Belopp (i Kr)
Målning mm trapphus	192 024
Isolering rör	21 388
Ventilation lokaler	578 636
Hissar	26 975
Låssystem	108 097
Installation laddstolpar	98 035

Planerat underhåll	År
Trapphusrenovering	2022
Ventilation	2022
Balkonger	2023
Personhissar	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Måns Hammarbäck	Ordförande	Stämman
Annica Slätis	Sekreterare	Stämman
Anna Wyn-Jones Frank	Ledamot	Stämman
Camilla Tingvik Gisslén	Ledamot	Stämman
Emil Jäder	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Stefan Abrahamsson	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Engzells Revisionsbyrå, Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spettet 2000 får härmed avge sin berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Under år 2021 har fortsatta insatser gjorts för att förbättra boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden.

BRF Partner AB har övertagit fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel fr o m 2021-03-01. BRF Partner AB har upphandlats och övertar även fastighetsförvaltning fr o m 2022-01-01. Avtalet med Riksbyggen avseende fastighetsförvaltning har sagts upp efter utgången av 2021.

Förbättring av fastighetens skalskydd har fortsatt. Fler portar har försetts med nyckelbrickor. Även garageporten styrs av nyckelbricka och garagehyresgäster i föreningens garage har möjlighet att öppna garageporten med fjärrkontroll.

Stora delar av ventilationssystemet har nått sin tekniska livslängd och behöver förnyas. Arbetet för förbättrad inomhusmiljö för våra lokalhyresgäster har fortsatt under 2021. Ventilationsåtgärder med energisnålare fläktar i ICA, garaget och Sushin har färdigställts. Hornsgrillen har fått nytt aggregat. Ventilationsåtgärder fortsätter även under 2022.

Planering för trapphusrenoveringen har fortsatt. Ett åtgärdsförslag som bygger på återställande till originalskick av trapphusen har legat till grund för förfrågningsunderlag som Riksbyggen upprättat. Renovering av källarutrymmen med bl a målning och byte till LED-belysning i källargångar mm har påbörjats under 2021.

Lekplatsen på vår innergård har förbättrats. Sandlådan har fått ny sand och ett nytt lekhus har kommit på plats.

Boende på Hornsgatan har bildat en balkonggrupp. En motion inlämnades till stämman med förslag till att de som är intresserade ska få bygga balkonger mot innergården med hjälp av godkänd byggtreprenör. Den som önskar bygga balkong ska stå för alla kostnader. Styrelsen tillstyrkte motionen och påpekade att samordning ska ske med renovering av befintliga balkonger så att stilen blir enhetlig. Stämman biföll motionen och beslöt att med de förutsättningar styrelsen angett medge balkongbygge mot gården för boende på Hornsgatan.

Styrelsen lyfte frågan om installation av laddplatser för elbilar och laddhybrider till stämman. Stämman beslöt om etappvis installation av laddplatser i garaget för att möta en ökad efterfrågan. Kostnad för installation och elförbrukning finansieras genom hyresavgifter. Under 2021 har fyra laddplatser anlagts i garaget. Bidrag har söpts och erhållits från Naturvårdsverket.

Under hösten har en teknisk besiktning gjorts och en ny underhållsplan håller på att tas fram. En brandskyddsrondering har gjorts med hjälp av Riksbyggen och påtalade brister har åtgärdats.

Föreningens fasader mot gatan drabbas ofta av klotter. Klotter tas bort eller övermålas kontinuerligt när det upptäcks. Under året har vi haft flera påhälsningar av obehöriga i fastigheten med cykelstölder och inbrott i källarförråd.



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

Under 2021 hölls ordinarie föreningsstämma på innergården den 2 juni. Styrelsemöten har planenligt hållits en gång per månad. Informationsbrev har delats i brevlådorna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

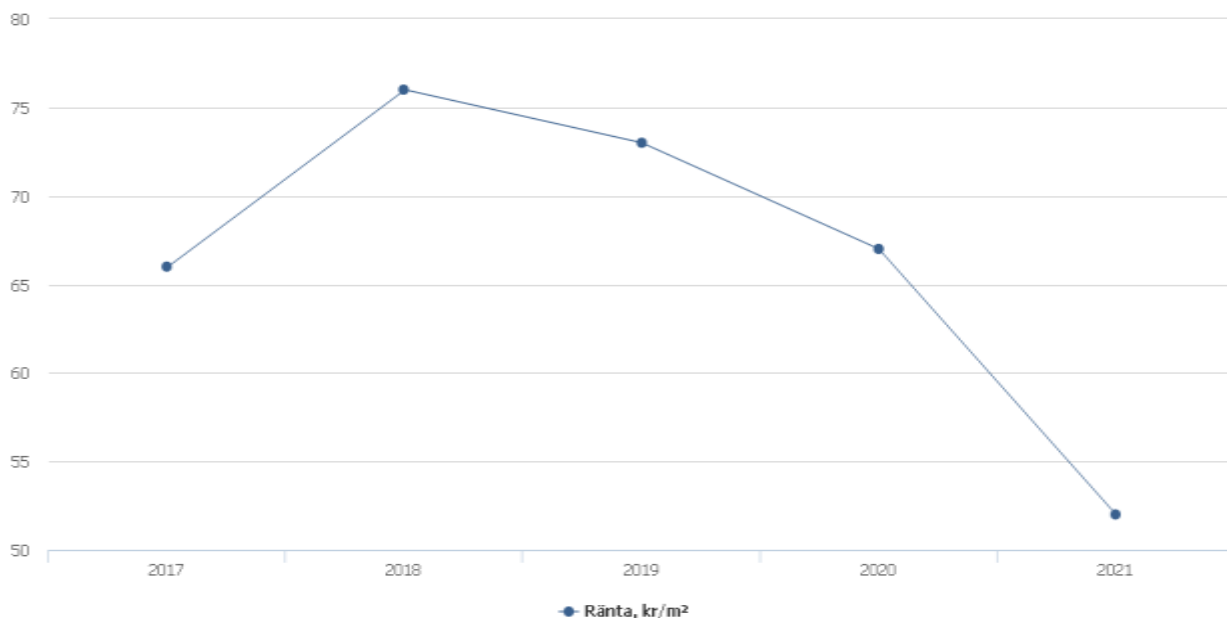
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 509 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 426	6 717	6 728	6 607	6 287
Resultat efter finansiella poster	-794	-158	808	56	436
Soliditet %	67	67	67	66	64
Likviditet %	40*	29*	240	197	142
Ränta, kr/m ²	52	67	73	76	66
Underhållsfond, kr/m ²	439	536	643	609	861
Lån, kr/m ²	6 192	6 238	6 279	6 317	6 701

**Påverkas negativt då god redovisningssed säger att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text under väsentliga händelser.*



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

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 262 479	31 912 550	3 812 255	-916 135	-158 015
Disposition enl. årsstämmobeslut				-158 015	158 015
Reservering underhållsfond			332 000	-332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 025 154	1 025 154	
Årets resultat					-794 488
Vid årets slut	59 262 479	31 912 550	3 119 101	-380 996	-794 488

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 074 150
Årets resultat	-794 488
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 025 154
Summa	-1 175 484

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 175 484**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 425 996	6 716 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 613	33 613
Summa rörelseintäkter		6 701 609	6 750 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 947 020	-4 116 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 818	-535 522
Personalkostnader	Not 6	-169 526	-164 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 683 232	-1 635 043
Summa rörelsekostnader		-7 153 595	-6 451 058
Rörelseresultat		-451 986	299 346
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 890	10 395
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 784	10 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-369 176	-478 499
Summa finansiella poster		-342 502	-457 361
Resultat efter finansiella poster		-794 488	-158 015
Årets resultat		-794 488	-158 015

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	131 073 583	132 696 001
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	671 484	732 298
Summa materiella anläggningstillgångar		131 745 067	133 428 299
Summa anläggningstillgångar		131 745 067	133 428 299
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 775	4 986
Övriga fordringar	Not 14	128 945	590 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	308 203	89 086
Summa kortfristiga fordringar		439 923	684 086
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 273 506	6 972 841
Summa kassa och bank		7 273 506	6 972 841
Summa omsättningstillgångar		7 713 428	7 656 927
Summa tillgångar		139 458 496	141 085 226



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 175 029	91 175 029
Fond för yttre underhåll		3 119 101	3 812 255
Summa bundet eget kapital		94 294 130	94 987 284
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-380 995	-916 135
Årets resultat		-794 488	-158 015
Summa fritt eget kapital		-1 175 484	-1 074 150
Summa eget kapital		93 118 646	93 913 135
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 026 996	21 182 291
Summa långfristiga skulder		27 026 996	21 182 291
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl amortering och omförhandling av lån)	Not 17	17 007 913	23 181 821
Leverantörsskulder	Not 18	268 373	418 738
Skatteskulder	Not 19	14 123	0
Övriga skulder	Not 20	953 348	1 431 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 069 097	957 379
Summa kortfristiga skulder		19 312 853	25 989 800
Summa eget kapital och skulder		139 458 496	141 085 226



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	18
El	Linjär	36
Fasad	Linjär	18
Fönster	Linjär	15
Hissar	Linjär	18
Restpost	Linjär	38
Stomkomplettering	Linjär	49
Stomme och grund	Linjär	112
Tak	Linjär	32
Värmesystem	Linjär	51
Installationer	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 457 060	2 457 060
Hyrer, bostäder	347 070	339 120
Hyrer, lokaler	3 164 868	3 167 797
Hyrer, garage	448 640	444 520
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 928	-71 352
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 800	-28 000
Rabatter	-339 229	-25 749
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	183 092	230 826
Debiterad fastighetsskatt	198 931	195 277
Summa nettoomsättning	6 425 996	6 716 791

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga avgifter	500	0
Övriga ersättningar	17 449	19 661
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-1
Erhållna statliga bidrag	11 516	12 873
Övriga rörelseintäkter	25 022	720
Försäkringsersättningar	221 134	0
Summa övriga rörelseintäkter	275 613	33 613

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 025 154	-1 091 445
Reparationer	-938 830	-461 360
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-410 260	-311 900
Försäkringspremier	-128 185	-118 437
Kabel- och digital-TV	-26 876	-16 559
Systematiskt brandskyddsarbete	-67 998	-17 702
Serviceavtal	-24 315	0
Obligatoriska besiktningar	-34 147	-31 993
Bevakningskostnader	-4 639	-1 200
Snö- och halkbekämpning	0	-8 750
Förbrukningsinventarier	-41 714	-2 759
Vatten	-219 651	-203 220
Fastighetsel	-284 762	-339 981
Uppvärmning	-1 115 526	-1 035 286
Sophantering och återvinning	-146 913	-120 768
Förvaltningsarvode drift	-478 049	-354 756
Summa driftskostnader	-4 947 020	-4 116 117



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-235 707	-227 965
IT-kostnader	-530	-414
Arvode, yrkesrevisorer	-24 978	-25 919
Övriga försäljningskostnader	-1 050	-1 200
Övriga förvaltningskostnader	-62 185	-91 988
Kreditupplysningar	-224	-393
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 273	-7 096
Telefon och porto	-446	-272
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8 894
Medlems- och föreningsavgifter	-5 034	-4 954
Konsultarvoden	-2 811	-147 378
Bankkostnader	-1 150	-6 303
Advokat och rättegångskostnader	0	-12 190
Övriga externa kostnader	-5 431	-556
Summa övriga externa kostnader	-353 818	-535 522

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-119 000	-118 250
Sammanträdesarvoden	-14 400	-12 600
Sociala kostnader	-36 126	-33 526
Summa personalkostnader	-169 526	-164 376

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 622 418	-1 593 284
Avskrivning Installationer	-60 814	-41 759
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 683 232	-1 635 043

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på andelar i andra företag, Sthlm Stads Brandförsäkringskontor	10 890	10 395
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 890	10 395



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	353	124
Övriga ränteintäkter	15 431	10 619
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 784	10 743

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-369 176	-478 499
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-369 176	-478 499

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 916 028	108 689 243
Mark	36 728 237	36 728 237
	147 644 265	145 417 477
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 226 788
	0	2 226 788
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 644 265	147 644 265
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 948 264	-13 354 980
	-14 948 264	-13 354 980
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 622 418	-1 593 284
	-1 622 418	-1 593 284
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 570 682	-14 948 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 073 586	132 696 004
Varav		
Byggnader	94 345 349	95 967 767
Mark	36 728 234	36 728 234
Taxeringsvärden		
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	26 000 000	26 000 000
Totalt taxeringsvärde	199 000 000	199 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 200 000</i>	<i>78 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>120 800 000</i>	<i>120 800 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	452 500	452 500
Bilar och andra transportmedel	457 304	0
	909 804	452 500
Årets anskaffningar		
Installationer, låssystem	0	457 304
	0	457 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	909 804	909 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	-150 830	-135 747
Installationer, låssystem	-26 676	0
	-177 506	-135 747
Årets avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-15 083	-15 083
Installationer, låssystem	-45 730	-26 676
	-60 813	-41 759
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-238 320	-177 506
Restvärde enligt plan vid årets slut	671 484	732 298
Varav		
Installation fjärrvärme	286 586	301 670
Installationer, låssystem	384 898	430 628

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	431	429 748
Kundfordringar	2 344	-424 762
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 775	4 986

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	36 107
Skattekonto	128 945	116 761
Momsfordringar	0	437 147
Summa övriga fordringar	128 945	590 015

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 983	31 006
Förutbetalt förvaltningsarvode	174 730	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 314	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 176	57 961
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308 203	89 086

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	6 039 751	5 024 778
Transaktionskonto	1 233 755	1 948 063
Summa kassa och bank	7 273 506	6 972 841

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	44 034 909	44 364 112
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-127 800	-22 890 120
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 880 113	-291 701
Långfristig skuld vid årets slut	27 026 996	21 182 291

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,81%	2019-11-08	1 400 760,00	-1 372 920,00	27 840,00	0,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	0,98%	2020-12-31	5 929 155,00	-5 929 155,00	0,00	0,00
SBAB	0,62%	2022-04-20	9 761 323,00	0,00	146 378,00	9 614 945,00
SBAB	0,61%	2022-11-09	0,00	1 372 920,00	9 280,00	1 363 640,00
SBAB	0,64%	2022-01-11	0,00	5 929 155,00	27 627,00	5 901 528,00
SBAB	0,92%	2023-05-09	9 278 154,00	0,00	95 877,00	9 182 277,00
SBAB	0,81%	2023-09-25	5 994 720,00	0,00	22 201,00	5 972 519,00
Summa			44 364 112,00	0,00	329 203,00	44 034 909,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18. trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed. Under året avser föreningen att amortera 127 800 kr vilken också klassas som en kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	268 373	369 551
Summa leverantörsskulder	268 373	418 738

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	0	36 107
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	362 130	311 900
Debiterad preliminärskatt	-348 007	-348 007
Summa skatteskulder	14 123	0

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	0	424 762
Mottagna depositioner	893 390	893 390
Skuld för moms	58 698	112 450
Skulder för löneavdrag	1 260	1 260
Summa övriga skulder	953 348	1 431 862

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 237	9 002
Upplupna räntekostnader	20 071	21 045
Upplupna driftskostnader	0	6 805
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 043	0
Upplupna elkostnader	34 469	34 885
Upplupna vattenavgifter	36 695	33 899
Upplupna värmekostnader	167 793	115 567
Upplupna kostnader för renhållning	20 223	9 126
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	29 400	28 649
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 014
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	720 165	666 387
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 069 097	957 379

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Måns Hammarbäck

Annica Slätis

Emil Jäder

Camilla Tingvik Gisslén

Anna Wyn-Jones Frank

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-

Engzells revisionsbyrå

Per Engzell
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557468041682

Dokument

231779 Årsredovisning 2021 Huvuddokument 21 sidor <i>Startades 2022-04-27 11:42:22 CEST (+0200) av Liza Malmqvist (LM)</i> <i>Färdigställt 2022-04-30 15:49:32 CEST (+0200)</i>	Bilagor Bilaga 1 6 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Liza Malmqvist (LM)</i>
--	---

Initierare

Liza Malmqvist (LM) Riksbyggen <i>liza.malmqvist@riksbyggen.se</i>

Signerande parter

Måns Hammarbäck (MH) <i>mans.hammarback@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Måns Hammarbäck"</i> <i>Signerade 2022-04-30 10:53:06 CEST (+0200)</i>	Emil Jäder (EJ) <i>emil.jader@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL JÄDER"</i> <i>Signerade 2022-04-27 11:51:36 CEST (+0200)</i>
Annica Slätis (AS) <i>annica.slatis@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNICA SLÄTIS"</i> <i>Signerade 2022-04-27 14:42:28 CEST (+0200)</i>	Anna Wyn-Jones Frank (AWF) <i>annawynfrank@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA WYN-JONES FRANK"</i> <i>Signerade 2022-04-27 11:49:21 CEST (+0200)</i>
Camilla Tingvik Gisslén (CTG) <i>camtingis@gmail.com</i>	Per Engzell (PE) <i>per@engzellrevision.se</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557468041682



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Gisslén"
Signerade 2022-04-27 12:00:23 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2022-04-30 15:49:32 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtynad 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.

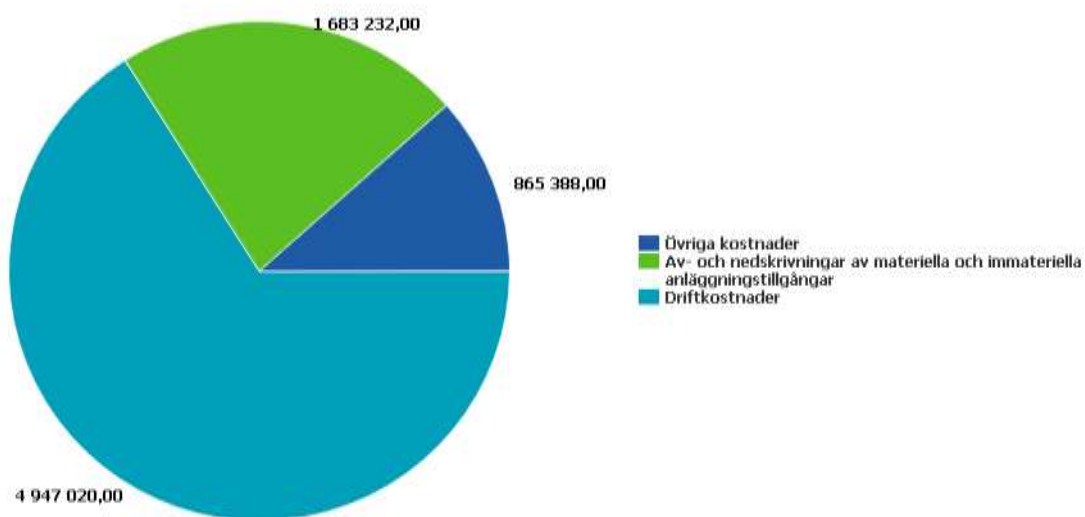
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

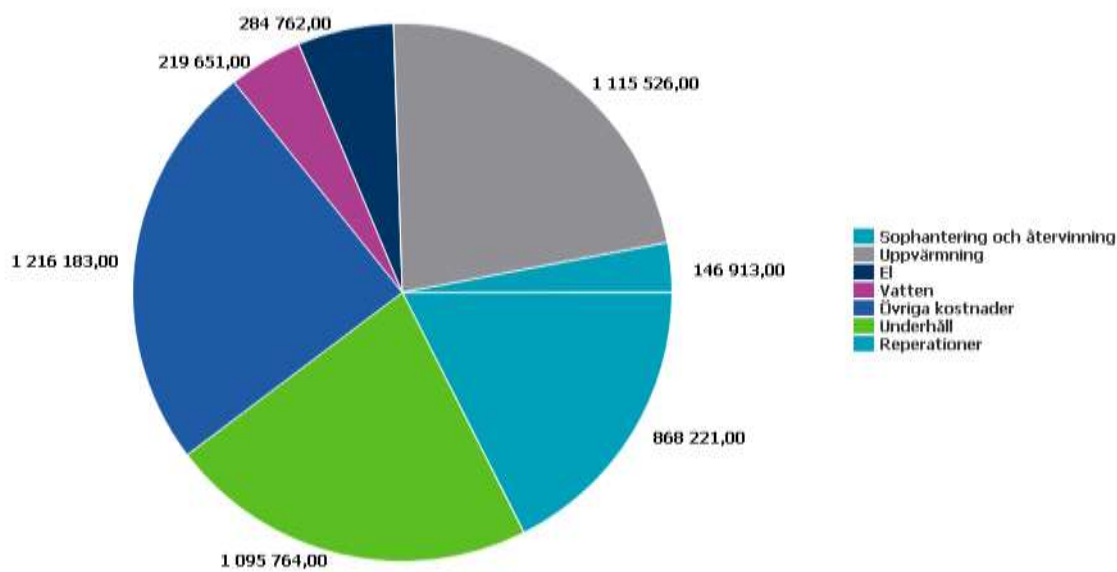
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 947 020	4 116 117
Övriga externa kostnader	353 360	535 522
Personalkostnader	169 526	164 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 683 232	1 635 043
Finansiella poster	342 502	457 361
Summa kostnader	7 495 640	6 908 419



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	350 245	160 624
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	105 095	36 437
Trädgårdsskötsel grundavtal	2 359	11 080
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	32 038
Systematiskt brandskyddsarbete	67 998	17 702
Serviceavtal	24 315	0
Inre skötsel/städ grund	20 350	114 577
Hissbesiktning	34 147	31 993
Bevakningskostnader	1 200	1 200
Bevakningskostnader jour	3 439	0
Snö- och halkbekämpning	0	8 750
Rep bostäder utg för köpta tj	10 515	5 968
Rep lokaler utg för köpta tj	7 604	6 565
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 454	18 365
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	59 968
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 313	5 689
Rep installationer utg för köpta tj	8 449	8 864
Summa driftkostnader	4 947 020	4 116 117



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

