
Årsredovisning

BRF Spettet 2000
Org nr: 769605-4084

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spettet 2000 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 26%.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 290% till 193%.

Årets resultat är -738 tkr vilket kan jämföras med fg. års resultat om -794 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 945 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

Standard	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

Användning	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	280 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 000 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 47,72 % 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 521 tkr och planerat underhåll för 1 266 tkr. Årets 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 april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 223 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 322 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
El	2018
Ventilation	2018
Värme	2018
Fläktar	2017
Garage och P-platser	2017
Stammar	2017
Ventilation	2019
Taksäkerhet	2019
Fasad	2018
Dörrar och portar	2018
Ventilation	2019
Taksäkerhet	2019
Ventilation	2020-2021
Hissar	2020-2021
Takarbeten	2020
Låssystem	2021
Trapphus	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Gemensamma utrymmen – Målning	125 406
Gemensamma utrymmen – Trall	367 905
Installationer – Belysning	156 816
Installationer – Undercentral	109 949
Huskropp – Dörrar & portar	335 900
Pannrum & förråd	169 751

Planerat underhåll	År
Trapphusrenovering	2023
Personhissar	2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Måns Hammarbäck	Ordförande	Stämman
Anna Wyn-Jones Frank	Ledamot	Stämman
Camilla Tingvik Gisslén	Ledamot	Stämman
Ida Södersten <i>avgått under 2022</i>	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Lina Thomsgård	Suppleant	Stämman
Stefan Abrahamsson	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Utsedd av
Annica Slätis	Stämman
Annica Hammarbäck	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spettet 2000 får härmed avge sin berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Under år 2022 har fortsatta insatser gjorts för att förbättra boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden.

BRF Partner AB upphandlades och övertog fastighetsförvaltning fr o m 2022-01-01.

Ventilationsåtgärder i kontorslokalerna fortsatte under 2022.

Trapphusrenoveringen har äntligen påbörjats. Först ut är trappuppgången Hornsbruksgatan 5a där väggar, tak och dörrar målas, trädetaljer slipas och oljas, ny armatur sätts upp mm.

Renovering av källarutrymmen med bl a målning och byte till LED-belysning i källargångar mm som påbörjades under 2021, fortsatte under 2022.

På innergården har trätrallen bytts ut då den gamla var murken på en del ställen. I samband med detta byggdes även en ny större planteringslåda som placerades intill boulebanan där det är mer sol.

Beslut fattades om att installera ytterligare 4 laddplatser i garaget, men installationen utförs först i början av 2023. Återigen får vi bidrag från Naturvårdsverket. Garageporten ställde till en hel del problem och byttes till slut ut under hösten.

En ny underhållsplan togs fram under våren.

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

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

Under 2022 hölls ordinarie föreningsstämma på innergården den 1 juni. Styrelsemöten har planenligt hållits en gång per månad. Informationsbrev har delats i brevlådorna.

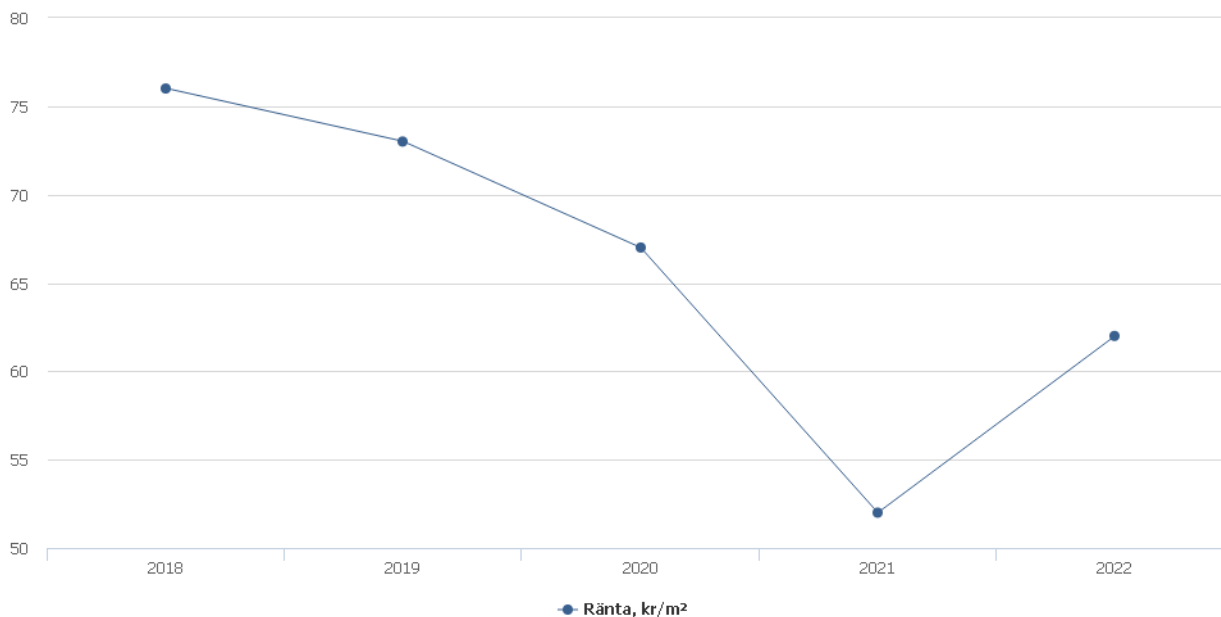


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 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 2023-01-01. Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 509 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 896	6 426	6 717	6 728	6 607
Resultat efter finansiella poster	-738	-794	-158	808	56
Soliditet %	67	67	67	67	66
Likviditet %	26*	40*	29*	240	197
Ränta, kr/m ²	62	52	67	73	76
Underhållsfond, kr/m ²	307	439	536	643	609
Lån, kr/m ²	5 955	6 192	6 238	6 279	6 317

**Påverkas negativt då lån som har omsättningsdatum under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld detta enligt god redovisningssed.*

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 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	3 119 101	-380 995	-794 488
Disposition enl. årsstämmobeslut				-794 488	794 488
Reservering underhållsfond			332 000	-332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 265 728	1 265 728	
Årets resultat					-738 404
Vid årets slut	59 262 479	31 912 550	2 185 373	-241 755	-738 404

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 175 484
Årets resultat	-738 404
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 265 728
Summa	-980 160

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 980 160

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 895 954	6 425 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 214	275 613
Summa rörelseintäkter		6 971 168	6 701 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 068 244	-4 947 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 429	-353 818
Personalkostnader	Not 6	-157 069	-169 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 683 232	-1 683 232
Summa rörelsekostnader		-7 297 972	-7 153 595
Rörelseresultat		-326 804	-451 986
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 385	10 890
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 461	15 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-474 446	-369 176
Summa finansiella poster		-411 600	-342 502
Resultat efter finansiella poster		-738 404	-794 488
Årets resultat		-738 404	-794 488



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	129 451 165	131 073 583
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	610 670	671 484
Summa materiella anläggningstillgångar		130 061 836	131 745 067
Summa anläggningstillgångar		130 061 836	131 745 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	942	2 775
Övriga fordringar	Not 14	129 113	128 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	290 569	308 203
Summa kortfristiga fordringar		420 624	439 923
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 576 860	7 273 506
Summa kassa och bank		8 576 860	7 273 506
Summa omsättningstillgångar		8 997 483	7 713 428
Summa tillgångar		139 059 319	139 458 496



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	91 175 029	91 175 029	
Fond för yttre underhåll	2 185 373	3 119 101	
Summa bundet eget kapital	93 360 402	94 294 130	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-241 756	-380 995	
Årets resultat	-738 404	-794 488	
Summa fritt eget kapital	-980 160	-1 175 484	
Summa eget kapital	92 380 242	93 118 646	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 000 000	27 026 996
Summa långfristiga skulder	12 000 000	27 026 996	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 355 077	17 007 913
Leverantörsskulder	Not 18	186 826	268 373
Skatteskulder	Not 19	224 323	14 123
Övriga skulder	Not 20	2 944 632	953 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	968 219	1 069 097
Summa kortfristiga skulder	34 679 077	19 312 853	
Summa eget kapital och skulder	139 059 319	139 458 496	



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 457 060	2 457 060
Hyror, bostäder	354 813	347 070
Hyror, lokaler	3 290 606	3 164 868
Hyror, garage	477 440	448 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-58 746	-20 928
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 100	-20 800
Rabatter	0	-339 229
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	196 281	183 092
Debiterad fastighetsskatt	190 308	198 931
Summa nettoomsättning	6 895 954	6 425 996

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	0	500
Övriga ersättningar	28 357	17 449
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-8
Erhållna statliga bidrag	43 750	11 516
Övriga rörelseintäkter	3 107	25 022
Försäkringsersättningar	0	221 134
Summa övriga rörelseintäkter	75 214	275 613



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 265 728	-1 025 154
Reparationer	-520 960	-938 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-572 330	-410 260
Försäkringspremier	-128 983	-128 185
Kabel- och digital-TV	-13 472	-26 876
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 461	-67 998
Serviceavtal	-73 359	-24 315
Obligatoriska besiktningar	-37 536	-34 147
Bevakningskostnader	-6 066	-4 639
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 908	0
Snö- och halkbekämpning	-8 366	0
Förbrukningsinventarier	-1 937	-41 714
Vatten	-238 679	-219 651
Fastighetsel	-268 625	-284 762
Uppvärmning	-989 407	-1 115 526
Sophantering och återvinning	-171 981	-146 913
Förvaltningsarvode drift	-752 446	-478 049
Summa driftskostnader	-5 068 244	-4 947 020

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-186 476	-235 707
IT-kostnader	-11 713	-530
Arvode, yrkesrevisor	-25 875	-24 978
Övriga försäljningskostnader	-675	-1 050
Övriga förvaltningskostnader	-34 211	-62 185
Kreditupplysningar	-95	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 388	-14 273
Telefon och porto	-4 958	-446
Medlems- och föreningsavgifter	-5 162	-5 034
Köpta tjänster	-1 676	0
Konsultarvoden	-97 188	-1 150
Bankkostnader	-3 456	-2 811
Övriga externa kostnader	-556	-5 431
Summa övriga externa kostnader	-389 429	-353 818

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-120 750	-119 000
Sammanträdesarvoden	-3 200	-14 400
Sociala kostnader	-33 119	-36 126
Summa personalkostnader	-157 069	-169 526

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 622 418	-1 622 418
Avskrivning Installationer	-60 814	-60 814
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 683 232	-1 683 232

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar i andra företag – <i>Sthlm stads brandförsäkringskontor</i>	11 385	10 890
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 385	10 890

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 502	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	471	353
Övriga ränteintäkter	39 488	15 431
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 461	15 784

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-474 371	-369 176
Övriga räntekostnader	-75	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-474 446	-369 176

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 916 028	110 916 028
Mark	36 728 237	36 728 237
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 644 265	147 644 265
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 570 682	-14 948 264
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 622 418	-1 622 418
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 193 100	-16 570 682
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 451 165	131 073 583
Varav		
Byggnader	92 722 931	94 345 349
Mark	36 728 234	36 728 234
Taxeringsvärden		
Bostäder	234 000 000	173 000 000
Lokaler	46 600 000	26 000 000
Totalt taxeringsvärde	280 600 000	199 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 200 000</i>	<i>78 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>185 400 000</i>	<i>120 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installation, fjärrvärmecentral	452 500	452 500
Installation, låssystem	457 304	457 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	909 804	909 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation, fjärrvärmecentral	-165 913	-150 830
Installationer, låssystem	-72 406	-26 676
	-238 319	-177 506
Årets avskrivningar		
Installation, fjärrvärmecentral	-15 083	-15 083
Installationer, låssystem	-45 730	-45 730
	-60 813	-60 813
Akkumulerade avskrivningar		
Installation, fjärrvärmecentral	-180 997	-165 914
Installationer, låssystem	-118 136	-72 407
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-299 133	-238 321
Restvärde enligt plan vid årets slut	610 671	671 484
Varav		
Installation fjärrvärme	271 503	286 586
Installationer, låssystem	339 168	384 898

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	942	431
Kundfordringar	0	2 344
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	942	2 775

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	129 113	128 945
Summa övriga fordringar	129 113	128 945

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	143 893	128 983
Förutbetalda driftkostnader	1 230	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 014	174 730
Förutbetald kabel-tv-avgift	388	3 314
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 043	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 176
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 569	308 203

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel – SBAB	5 977 790	6 039 751
Bankmedel – Swedbank	1 932 019	0
Transaktionskonto – Swedbank	667 051	1 233 755
Summa kassa och bank	8 576 860	7 273 506

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	42 355 077	44 034 909
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-339 166	-127 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 015 911	-16 880 113
Långfristig skuld vid årets slut	12 000 000	27 026 996

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,43%	2022-11-09	1 363 640,00	0,00	1 363 640,00	0,00
SBAB	2,43%	2023-04-11	5 901 528,00	0,00	29 916,00	5 871 612,00
SBAB	2,52%	2023-04-20	9 614 945,00	0,00	158 449,00	9 456 496,00
SBAB	0,92%	2023-05-09	9 182 277,00	0,00	103 788,00	9 078 489,00
SBAB	0,81%	2023-09-25	5 972 519,00	0,00	24 039,00	5 948 480,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
Summa			44 034 909,00	0,00	1 679 832,00	42 355 077,00

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed. Under kommande räkenskapsår planerar föreningen att amortera 339 166 kr vilken också klassas som en kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	186 826	268 373
Summa leverantörsskulder	186 826	268 373



Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	224 323	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	362 130
Debiterad preliminärskatt	0	-348 007
Summa skatteskulder	224 323	14 123

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	1 932 019	0
Mottagna depositioner	893 390	893 390
Skuld för moms	119 223	58 698
Skulder för löneavdrag	0	1 260
Summa övriga skulder	2 944 632	953 348

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 787	9 237
Upplupna räntekostnader	34 850	20 071
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 472	4 043
Upplupna elkostnader	32 770	34 469
Upplupna vattenavgifter	44 231	36 695
Upplupna värmekostnader	154 154	167 793
Upplupna kostnader för renhållning	23 574	20 223
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	31 150	29 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 007	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	587 223	720 165
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968 219	1 069 097

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

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

Anna Wyn-Jones Frank

Camilla Tingvik Gisslén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-
Engzells revisionsbyrå

Per Engzell



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 2022.

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 2022 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spettet 2000 för år 2022 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 datum enligt digital signatur

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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 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.

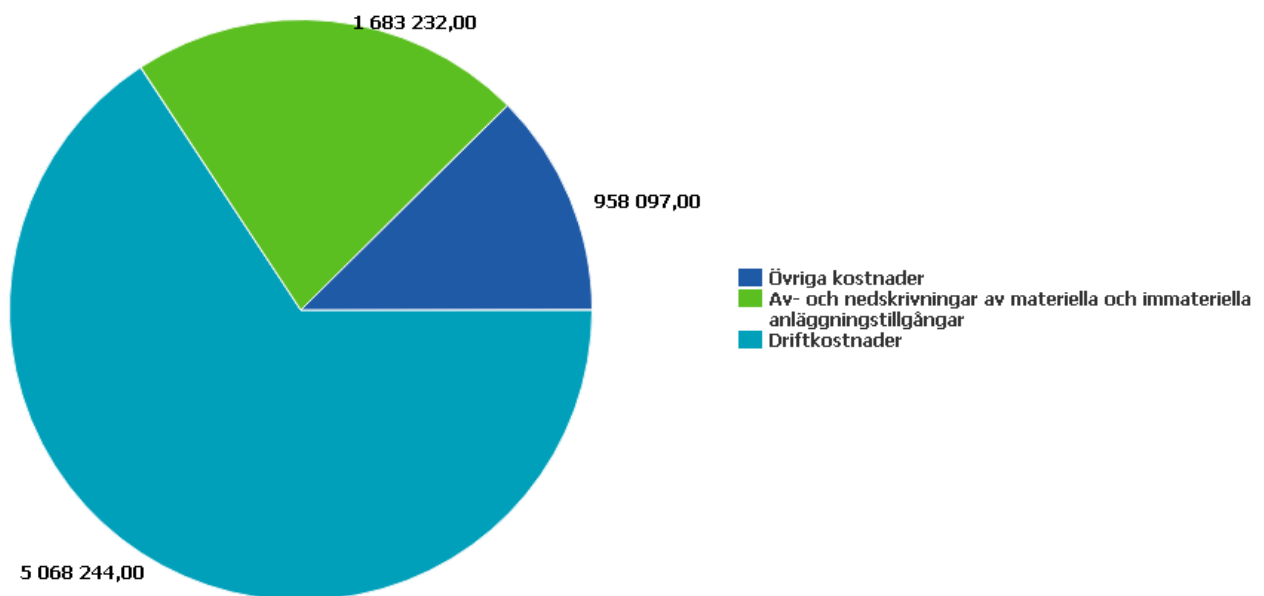
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 068 244	4 947 020
Övriga externa kostnader	389 429	353 818
Personalkostnader	157 069	169 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 683 232	1 683 232
Finansiella poster	411 600	342 502
Summa kostnader	7 709 572	7 496 098



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, fastighetservice 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

