

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Spettet 2000
Org nr: 769605-4084





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spettet 2000 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 574 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	280 600 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 47,10 % 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 613 tkr och planerat underhåll för 3 515 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 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 842 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2019
Taksäkerhet	2019
Takarbeten	2020
Ventilation	2020-2021
Hissar	2020-2021
Låssystem	2021
Trapphus	2021
Trapphusrenovering	2023
Fläktar och ventilation	2023
Installation laddstolpar	2023
Utbyggnad passersystem	2023
Branddörr	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Trapphusrenovering	2 877 789
Expansionskärl	40 212
Ventilation	385 640
Hisströsklar	59 125
Fasadsockel	68 436
Brand- och säkerhetsdörr	83 369



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Måns Hammarbäck	Ordförande	2025
Camilla Gisslén	Ledamot	2025
Anna Wyn-Jones Frank	Ledamot	2025
Stefan Abrahamsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Thomsgård	Suppleant	2025
Moa Hamré	Suppleant	2025
Yvonne Sedman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Hammarbäck	2025
Axel Hellström	2025
Emeli Dahlqvist	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-06-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% from 2025-01-01. Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 578 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 103	7 769	6 924	6 444	6 737
Resultat efter finansiella poster	-4 335	-2 503	-738	-794	-158
Soliditet %	64	66	66	67	67
Likviditet %	7	12	26	40	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	37	35	38	40	40
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	624	585	551	548	558
Driftkostnader kr/kvm	1 206	1 025	713	696	579
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	712	657	535	551	425
Energikostnad kr/kvm	290	253	210	228	222
Sparande kr/kvm	132	259	311	269	361
Ränta kr/kvm	223	164	67	52	67
Skuldsättning kr/kvm	6 418	5 907	5 955	6 192	6 238
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 456	8 704	8 775	9 123	9 191
Räntekänslighet %	15,2	14,9	15,9	16,6	16,5

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 4 335 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens sparande ligger på 132 kr/kvm för året vilket är lägre än de rekommendationer som finns men tidigare år har sparandet legat i den övre hälften av intervallet. Varje år upprättar styrelsen en flerårsbudget för de kommande fem åren vilket ger goda möjligheter att planera föreningens ekonomi. Styrelsen har dessutom beslutat om att höja årsavgiften med 5% from 2025-01-01. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 1 762 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	2 585 373	-1 380 160	-2 502 507
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 502 507	2 502 507
Reservering underhållsfond			841 800	-841 800	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 427 173	3 427 173	
Årets resultat					-4 347 904
Vid årets slut	59 262 479	31 912 550	0	-1 297 294	-4 347 904

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 882 667
Årets resultat	-4 335 485
Årets fondreservering enligt stadgarna	-841 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 427 173
Summa	-5 632 779

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 632 779

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 103 487	7 768 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 750	253 561
Summa		8 157 237	8 022 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 580 225	-7 289 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-488 800	-346 904
Personalkostnader	Not 6	-117 159	-121 705
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-1 761 762	-1 689 776
Övriga rörelsekostnader		0	-35 616
Summa rörelsekostnader		-10 947 947	-9 483 712
Rörelseresultat		-2 790 710	-1 461 156
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 544	9 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 553	116 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 586 872	-1 167 759
Summa finansiella poster		-1 544 775	-1 041 352
Resultat efter finansiella poster		-4 335 485	-2 502 507
Årets resultat		-4 335 485	-2 502 507



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	129 977 920	131 678 868
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	489 043	549 857
Summa materiella anläggningstillgångar		130 466 963	132 228 725
Summa anläggningstillgångar		130 466 963	132 228 725
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 608	866
Övriga fordringar	Not 14	9 703	131 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	383 561	180 888
Summa kortfristiga fordringar		394 872	313 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 176 317	3 820 574
Summa kassa och bank		3 176 317	3 820 574
Summa omsättningstillgångar		3 571 189	4 133 882
Summa tillgångar		134 038 152	136 362 606



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	91 175 029	91 175 029
Fond för yttre underhåll	0	2 585 373
Summa bundet eget kapital	91 175 029	93 760 402
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 297 294	-1 380 160
Årets resultat	-4 335 485	-2 502 507
Summa fritt eget kapital	-5 632 779	-3 882 667
Summa eget kapital	85 542 250	89 877 735
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	0	12 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 642 247
Leverantörsskulder	Not 18	230 434
Skatteskulder	Not 19	196 005
Övriga skulder	Not 20	978 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 448 571
Summa kortfristiga skulder	48 495 902	34 484 872
Summa eget kapital och skulder	134 038 152	136 362 606

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 790 710	-1 461 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 761 762	1 689 776
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		35 616
Utdelningar	10 544	9 900
	-1 018 404	274 137
Erhållen ränta	31 553	116 507
Erlagd ränta	-1 650 757	-1 057 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 637 608	-666 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-81 564	107 316
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 554 544	37 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 273 716	-521 715
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-3 892 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 892 281
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-370 540	-342 290
Upptagna lån	4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 629 460	-342 290
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-644 256	-4 756 286
Likvida medel vid årets början	3 820 574	8 576 860
Likvida medel vid årets slut	3 176 317	3 820 574
Kassa och Bank BR	3 176 317	3 820 574



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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	35
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 787 905	2 655 047
Hyror, bostäder	373 320	371 909
Hyror, lokaler	3 816 744	3 583 380
Hyror, garage	603 365	585 940
Hyror, p-platser	6 175	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 928	-21 728
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 145	-21 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 675	-4 000
Rabatter	-258	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	217 825	162 058
Debiterad fastighetsskatt-	303 972	413 616
Övriga ersättningar	45 895	30 781
Summa nettoomsättning	8 103 487	7 768 995

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	51 250	0
Övriga rörelseintäkter	2 500	1 545
Försäkringsersättningar	0	252 016
Summa övriga rörelseintäkter	53 750	253 561

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 514 571	-2 618 066
Reparationer	-613 408	-1 083 884
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-576 100	-577 230
Försäkringspremier	-171 621	-143 893
Kabel- och digital-TV	-90 409	-14 808
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 478	-37 288
Serviceavtal	-14 505	-50 361
Obligatoriska besiktningar	-9 000	-8 375
Bevakningskostnader	-1 500	-6 521
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 625	-1 500
Förbrukningsinventarier	-13 220	-912
Vatten	-370 071	-296 067
Fastighetsel	-470 031	-369 993
Uppvärmning	-1 223 587	-1 132 109
Sophantering och återvinning	-169 473	-144 666
Förvaltningsarvode drift	-1 316 627	-804 037
Summa driftskostnader	-8 580 225	-7 289 711

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-347 916	-201 573
IT-kostnader	-6 798	3 866
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-881	-5 230
Övriga förvaltningskostnader	-38 643	-35 886
Kreditupplysningar	-1 471	-504
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 213	-18 774
Representation	-7 810	0
Telefon och porto	0	-4 818
Medlems- och föreningsavgifter	-5 681	-5 730
Köpta tjänster	0	-1 680
Konsultarvoden	-10 980	-34 892
Bankkostnader	-3 941	-3 101
Advokat och rättegångskostnader	-13 594	0
Övriga externa kostnader	-5 873	-11 083
Summa övriga externa kostnader	-488 800	-346 904

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-28 650	-89 599
Sammanträdesarvoden	-60 499	-3 200
Sociala kostnader	-28 010	-28 906
Summa personalkostnader	-117 159	-121 705

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 700 948	-1 628 962
Avskrivning Installationer	-60 814	-60 814
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 761 762	-1 689 776

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	10 544	9 900
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 544	9 900

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 502	113 354
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	777	712
Övriga ränteintäkter	-1 726	2 441
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 553	116 507

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 583 749	-1 167 759
Övriga räntekostnader	-3 123	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 586 872	-1 167 759

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 225 563	110 916 031
Mark	36 728 234	36 728 234
	150 953 797	147 644 265
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	3 892 281
	0	3 892 281
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-582 749
	0	-582 749
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 953 797	150 953 797
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 274 928	-18 193 099
	-19 274 928	-18 193 099
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 700 948	-1 628 962
	-1 700 948	-1 628 962
Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar årets utrangeringar byggnader	0	547 133
	0	547 133
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 975 877	-19 274 928
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 977 920	131 678 868
Varav		
Byggnader	93 249 686	92 722 931
Mark	36 728 234	36 728 234
Taxeringsvärden		
Bostäder	234 000 000	234 000 000
Lokaler	46 600 000	46 600 000
Totalt taxeringsvärde	280 600 000	280 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 200 000</i>	<i>95 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>185 400 000</i>	<i>185 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installation, fjärrvärmecentral	452 500	452 500
Installation, låssystem	457 304	457 304
	909 804	909 804
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	909 804	909 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	-196 080	-180 997
Installationer, låssystem	-163 867	-118 137
	-359 948	-299 134
Årets avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-15 083	-15 083
Installationer, låssystem	-45 730	-45 730
	-60 813	-60 813
Akkumulerade avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-211 164	-196 080
Installationer, låssystem	-209 598	-163 867
	-420 762	-359 947
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-420 762	-359 947
Restvärde enligt plan vid årets slut	489 043	549 857
Varav		
Installation fjärrvärme	241 336	256 420
Installationer, låssystem	247 707	293 437

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 608	866
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 608	866

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 703	131 554
Summa övriga fordringar	9 703	131 554

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	192 215	0
Förutbetalda driftkostnader	26 487	26 216
Förutbetalt förvaltningsarvode	135 361	151 271
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 640	3 401
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 858	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	383 561	180 888

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 562 201	1 820 264
Transaktionskonto	1 614 116	2 000 310
Summa kassa och bank	3 176 317	3 820 574

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	45 642 247	42 012 787
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-364 949
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 642 247	-29 647 838
Långfristig skuld vid årets slut	0	12 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-04-20	9 284 981,00	-9 147 125,00	137 856,00	0,00
SBAB	3,26%	2025-09-25	5 922 453,00	0,00	28 182,00	5 894 271,00
SBAB	3,85%	2025-04-08	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	3,89%	2025-01-13	5 839 216,00	0,00	35 075,00	5 804 141,00
SBAB	3,83%	2025-04-22	0,00	9 147 125,00	47 803,00	9 099 322,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	3,58%	2025-05-12	8 966 137,00	0,00	121 624,00	8 844 513,00
Summa			42 012 787,00	4 000 000,00	370 540,00	45 642 247,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns sex lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommade 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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	169 277	–5 291
Ej reskontraförda leverantörsskulder	61 157	440 778
Summa leverantörsskulder	230 434	435 487

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	196 005	421 370
Summa skatteskulder	196 005	421 370

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	842 654	842 654
Skuld för moms	135 991	134 348
Avräkning hyror och avgifter	0	–60
Clearing	0	5 291
Summa övriga skulder	978 645	982 233

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 002	0
Upplupna räntekostnader	81 287	145 172
Upplupna driftskostnader	0	18 556
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	445 438	188 609
Upplupna elkostnader	44 523	109 969
Upplupna vattenavgifter	61 264	49 086
Upplupna värmekostnader	160 433	314 539
Upplupna kostnader för renhållning	35 796	29 687
Upplupna revisionsarvoden	27 625	27 625
Upplupna styrelsearvoden	28 650	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	54 876
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 059 127
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 849
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	554 553	607 899
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 448 571	2 632 994

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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, datum enligt digital signatur

Måns Hammarbäck

Anna Wyn-Jones Frank

Stefan Abrahamsson

Camilla Tingvik Gisslén

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signatur

Engzells revisionsbyrå

Per Engzell, Extern Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545998842

Dokument

231779 ÅR 2024
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-05-06 13:13:30 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-05-07 16:07:31 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Måns Hammarbäck (MH)
mans.hammarback@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MÅNS HAMMARBÄCK"
Signerade 2025-05-06 15:57:28 CEST (+0200)

Anna Wyn-Jones Frank (AWF)
annawynfrank@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WYN-JONES FRANK"
Signerade 2025-05-06 16:38:07 CEST (+0200)

Stefan Abrahamsson (SA)
stefan@fontanafood.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ABRAHAMSSON"
Signerade 2025-05-06 18:40:44 CEST (+0200)

Camilla Tingvik Gisslén (CTG)
camtingis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Gisslén"
Signerade 2025-05-07 11:05:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545998842

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2025-05-07 16:07:31 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>



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 2024.

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 2024 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 2024 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545999522

Dokument

Rev.ber. Brf Spettet 2000

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-06 13:16:27 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2025-05-07 16:08:26 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2025-05-07 16:08:26 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 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 20,6 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.

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

