
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Spettet 2000
Org nr: 7696054084





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spettet 2000 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 12%.

Årets resultat är -2 503 tkr vilket kan jämföras med fg års resultat om -738 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -813 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 691 m², vilket motsvarar 24 procent av fastighetens totalyta.

Ekonomi:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 2 503 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara framtiden. Föreningens sparande ligger på 243 kr/kvm vilket är i linje med de rekommendationer som finns. Styrelsen beslutade dessutom om att höja avgiften med 5% from 2023-06-01. Resultatet belastas även av avskrivningar på 1 690 tkr.

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 46,31 % 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 1 084 och planerat underhåll för 2 618. 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 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
El	2018
Ventilation	2018
Värme	2018
Fasad	2018
Dörrar och portar	2018
Ventilation	2019
Taksäkerhet	2019
Takarbeten	2020
Ventilation	2020-2021
Hissar	2020-2021
Låssystem	2021
Trapphus	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Trapphusrenovering	1 900 737
Fläktar och ventilation	271 291
Installation laddstolpar	102 500
Utbyggnad passersystem	255 287
Branddörrar	88 250

Planerat underhåll	År
Trapphusrenovering	2023-2024



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 Gisslén	Ledamot	Stämman
Stefan Abrahamsson	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Lina Thomsgård	Suppleant	Stämman
Yvonne Sedman	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Extern revisor	Stämman
Valberedning		Utsedd av
Annica Slätis		Stämman
Annica Hammarbäck		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juni 2023 då avgifterna höjdes med 5%. Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 550 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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 738	6 896	6 426	6 717	6 728
Resultat efter finansiella poster	-2 503	-738	-794	-158	808
Soliditet %	66	66	67	67	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	35	38	40	40	40
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	585	551	548	558	559
Driftkostnader kr/kvm	1 025	713	696	579	449
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	657	535	551	425	413
Energikostnad kr/kvm	253	210	228	222	231
Sparande kr/kvm	259	311	269	361	375
Ränta kr/kvm	164	67	52	67	77
Skuldsättning kr/kvm	5 907	5 955	6 192	6 238	6 279
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 704	8 775	9 123	9 191	9 251
Räntekänslighet %	14,9	15,9	16,6	16,5	16,5



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). 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	2 185 373	−241 756	−738 404
Disposition enl. årsstämmobeslut				−738 404	738 404
Reservering underhållsfond			400 000	−400 000	
Årets resultat					−2 502 507
Vid årets slut	59 262 479	31 912 550	2 585 373	−1 380 160	−2 502 507

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−980 160
Årets resultat	−2 502 507
Årets fondreservering enligt stadgarna	−400 000
Summa	−3 882 667

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 882 667

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 738 214	6 895 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 342	75 214
Summa rörelseintäkter		8 022 556	6 971 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 289 711	-5 068 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 904	-389 429
Personalkostnader	Not 6	-121 705	-157 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 689 776	-1 683 232
Övriga rörelsekostnader		-35 616	0
Summa rörelsekostnader		-9 483 712	-7 297 972
Rörelseresultat		-1 461 156	-326 804
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 900	11 385
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	116 507	51 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 167 759	-474 446
Summa finansiella poster		-1 041 352	-411 600
Resultat efter finansiella poster		-2 502 507	-738 404
Årets resultat		-2 502 507	-738 404



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	131 678 868	129 451 165
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	549 857	610 670
Summa materiella anläggningstillgångar		132 228 725	130 061 836
Summa anläggningstillgångar		132 228 725	130 061 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	866	942
Övriga fordringar	Not 14	131 554	129 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	180 888	290 569
Summa kortfristiga fordringar		313 308	420 624
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 820 574	8 576 860
Summa kassa och bank		3 820 574	8 576 860
Summa omsättningstillgångar		4 133 882	8 997 483
Summa tillgångar		136 362 606	139 059 319



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	91 175 029	91 175 029
Fond för yttre underhåll	2 585 373	2 185 373
Summa bundet eget kapital	93 760 402	93 360 402
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 380 160	-241 756
Årets resultat	-2 502 507	-738 404
Summa fritt eget kapital	-3 882 667	-980 160
Summa eget kapital	89 877 735	92 380 242
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 000 000
Summa långfristiga skulder	12 000 000	12 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 012 787
Leverantörsskulder	Not 18	435 487
Skatteskulder	Not 19	421 370
Övriga skulder	Not 20	982 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 632 994
Summa kortfristiga skulder	34 484 872	34 679 077
Summa eget kapital och skulder	136 362 606	139 059 319



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 502 507	-738 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 689 776	1 683 232
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	35 616	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-777 115	944 827
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	107 316	19 299
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	148 085	2 019 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-521 715	2 983 186
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-3 892 281	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 892 281	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-342 290	-1 679 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-342 290	-1 679 832
Årets kassaflöde	-4 756 286	1 303 354
Likvidamedel vid årets början	8 576 860	7 273 506
Likvidamedel vid årets slut	3 820 574	8 576 860
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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	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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 655 047	2 457 060
Hyror, bostäder	371 909	354 813
Hyror, lokaler	3 583 380	3 290 606
Hyror, garage	585 940	477 440
Hyror, p-platser	6 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 728	-58 746
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 300	-19 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 292	7 292
Elavgifter	162 058	196 281
Debiterad fastighetsskatt	413 616	190 308
Summa nettoomsättning	7 738 214	6 895 954

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	30 781	28 357
Erhållna statliga bidrag	0	43 750
Övriga rörelseintäkter	1 545	3 107
Försäkringsersättningar	252 016	0
Summa övriga rörelseintäkter	284 342	75 214



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 618 066	-1 265 728
Reparationer	-1 083 884	-520 960
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-577 230	-572 330
Försäkringspremier	-143 893	-128 983
Kabel- och digital-TV	-14 808	-13 472
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 288	-4 461
Serviceavtal	-50 361	-73 359
Obligatoriska besiktningar	-8 375	-37 536
Bevakningskostnader	-6 521	-6 066
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 500	-13 908
Snö- och halkbekämpning	0	-8 366
Förbrukningsinventarier	-912	-1 937
Vatten	-296 067	-238 679
Fastighetsel	-369 993	-268 625
Uppvärmning	-1 132 109	-989 407
Sophantering och återvinning	-144 666	-171 981
Förvaltningsarvode drift	-804 037	-752 446
Summa driftskostnader	-7 289 711	-5 068 244

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-201 573	-186 476
IT-kostnader	3 866	-11 713
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-25 875
Övriga försäljningskostnader	-5 230	-675
Övriga förvaltningskostnader	-35 886	-34 211
Kreditupplysningar	-504	-95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 774	-17 388
Telefon och porto	-4 818	-4 958
Medlems- och föreningsavgifter	-5 730	-5 162
Köpta tjänster	-1 680	-1 676
Konsultarvoden	-34 892	-97 188
Bankkostnader	-3 101	-3 456
Övriga externa kostnader	-11 083	-556
Summa övriga externa kostnader	-346 904	-389 429

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-89 599	-120 750
Sammanträdesarvoden	-3 200	-3 200
Sociala kostnader	-28 906	-33 119
Summa personalkostnader	-121 705	-157 069

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 628 962	-1 622 418
Avskrivning Installationer	-60 814	-60 814
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 689 776	-1 683 232

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar i andra företag – <i>Sthlm stads brandförsäkringskontor</i>	9 900	11 385
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 900	11 385

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	113 354	11 502
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	712	471
Övriga ränteintäkter	2 441	39 488
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	116 507	51 461

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 167 759	-474 371
Övriga räntekostnader	0	-75
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 167 759	-474 446

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 916 031	110 916 031
Mark	36 728 234	36 728 234
	147 644 265	147 644 265
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 892 281	0
	3 892 281	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-582 749	0
	-582 749	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 953 797	147 644 265

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-18 193 099	-16 570 682
	-18 193 099	-16 570 682
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 628 962	-1 622 418
	-1 628 962	-1 622 418
Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar årets utrangeringar byggnader	547 133	0
	547 133	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 274 928	-18 193 100
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 678 868	129 451 165

Varav

Byggnader	94 950 634	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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installation, fjärrvärmecentral	452 500	452 500
Installation, låssystem	457 304	457 304
	909 804	909 804
Årets anskaffningar		
Installationer, låssystem	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	909 804	909 804

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Installation fjärrvärmecentral	-180 997	-165 913
Installationer, låssystem	-118 137	-72 406
	-299 134	-238 319
Årets avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-15 083	-15 083
Installationer, låssystem	-45 730	-45 730
	-60 813	-60 813
Akkumulerade avskrivningar		
Installation fjärrvärmecentral	-196 080	-180 997
Installationer, låssystem	-163 867	-118 136
	-359 947	-299 133
Restvärde enligt plan vid årets slut	549 857	610 671

Varav

Installation fjärrvärme	256 420	271 503
Installationer, låssystem	293 437	339 168

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	866	942
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	866	942

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	131 554	129 113
Summa övriga fordringar	131 554	129 113

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	143 893
Förutbetalda driftkostnader	26 216	1 230
Förutbetalt förvaltningsarvode	151 271	142 014
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 401	388
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 043
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 888	290 569

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 820 264	7 909 809
Transaktionskonto	2 000 310	667 051
Summa kassa och bank	3 820 574	8 576 860

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	42 012 787	42 355 077
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-364 949	-339 166
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 647 838	-30 015 911
Långfristig skuld vid årets slut	12 000 000	12 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,83%	2024-04-22	9 456 496,00	0,00	171 515,00	9 284 981,00
SBAB	4,73%	2024-09-25	5 948 480,00	0,00	26 027,00	5 922 453,00
SBAB	4,81%	2024-01-11	5 871 612,00	0,00	32 396,00	5 839 216,00
SBAB	4,84%	2024-05-10	9 078 489,00	0,00	112 352,00	8 966 137,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
Summa			42 355 077,00	0,00	342 290,00	42 012 787,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2024 (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.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	-5 291	142 367
Ej reskontraförda leverantörsskulder	440 778	44 459
Summa leverantörsskulder	435 487	186 826

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	421 370	224 323
Summa skatteskulder	421 370	224 323

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	1 932 019
Mottagna depositioner	842 654	893 390
Skuld för moms	134 348	119 223
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	5 291	0
Summa övriga skulder	982 233	2 944 632

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	9 787
Upplupna räntekostnader	145 172	34 850
Upplupna driftskostnader	18 556	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	188 609	12 472
Upplupna elkostnader	109 969	32 770
Upplupna vattenavgifter	49 086	44 231
Upplupna värmekostnader	314 539	154 154
Upplupna kostnader för renhållning	29 687	23 574
Upplupna revisionsarvoden	27 625	27 000
Upplupna styrelsearvoden	0	31 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 876	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 059 127	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 849	11 007
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	607 899	587 223
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 632 994	968 219



Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not Eventualförpliktelser

Not 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 den 2023-

Engzells revisionsbyrå

Per Engzell



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.

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



Verifikat

Transaktion 09222115557517478843

Dokument

231779 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2024-05-14 17:25:59 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-05-16 08:20:19 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 2024-05-14 17:52:34 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WYN-JONES FRANK"
Signerade 2024-05-14 21:57:01 CEST (+0200)

Stefan Abrahamsson (SA)
stefan@fontanafood.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ABRAHAMSSON"
Signerade 2024-05-15 21:50:03 CEST (+0200)

Camilla Tingvik Gisslén (CTG)
camtingis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Gisslén"
Signerade 2024-05-15 09:55:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517478843

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2024-05-16 08:20:19 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>

