



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Spettet 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Ida Carlsson	Ledamot	Avgått under våren 2020
Hero Farhan Khola	Ledamot	
Anneli Lewis	Ledamot	
Tommy Liefvendahl	Ledamot	
Christoffer Moberg	Ledamot	
Helena Dunberg	Suppleant	
Hanna Granöö	Suppleant	
Sandra Holmsten	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Patrik Löfving	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen AB
----------------	------------------	-------------------

### Valberedning

Dag Hermansson  
Oskar Lierud  
Lisa-Mee Swartz

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spettet 8	1991	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarnas Egna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/geoenergianläggning.

### Byggnadsår och ytor

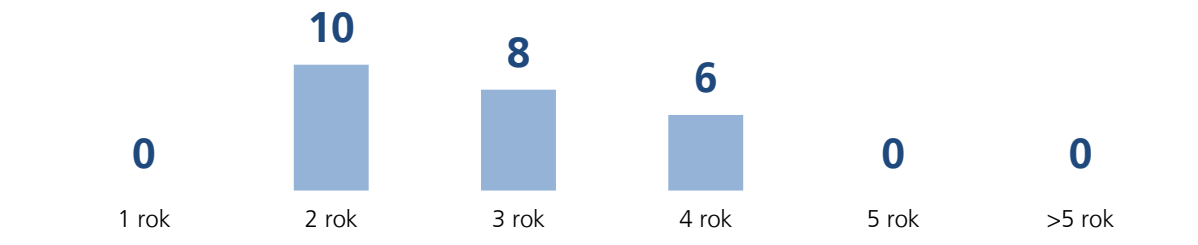
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 456 m<sup>2</sup>, varav 1 888 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 568 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bishop Arms (Restaurang / PUB)	278 m <sup>2</sup>	2023-04-23
Candamo Film AB	218 m <sup>2</sup>	2021-10-31
SNLTD Sweden AB (Kontor)	72 m <sup>2</sup>	2022-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av passersystem	2019	
Trapphusrenovering	2019	Omfattande trapphusrenovering
Installation av säkerhetsdörrar	2019	
OVK	2019	OVK allmänna utrymmen genomförd och godkänd
Installation av två nya ytterdörrar mot innergård	2019	
Radonmätning	2016	Radonmätning genomförd i bostäder samt källare. Låga halter av radongas. Godkänd.
OVK genomförd	2016	OVK godkänd i lägenheter och allmänna utrymmen
Installation av Fiber	2016	
Installerat takvärmelanläggning	2016	
Installation av geoenergianläggning	2016	Installerat geoenergianläggning (bergvärme) samt elpanna. Även installerat frikyla i en av affärslokalerna
Byte av avloppspump	2016	Avloppspump samt styrutrustning utbytt
Kompletterat taksäkerheten	2016	Kompletterat taksäkerheten för att uppfylla gällande krav. Även installerat snörasskydd
Underhållsåtgärder ESSVENT aggregat i lägenheter	2016	Byte av fläktlager m.m.
Byte av fläktar och styrutrustning	2016	Förnyat fläktaggregatet som betjänar lokalerna. Nya fläktar och styrutrustning
Ny entrédörr showroom	2016	
Byte av belysning källarplan	2015	Byte av armaturer till LED med närvarostyrning
Byte av torktumlare	2015	Ny torktumlare med värmepumpsteknologi
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	Energideklaration beställd och genomförs under våren 2020
Hissrenoveringar	2020	Båda hissarna i fastigheten kommer att renoveras
Stamspolning	2020	Spolat samtliga stammar och påstick i fastigheten
Yttre förbättringsarbete	2021	Lagning av sprickor i fasaden samt målning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

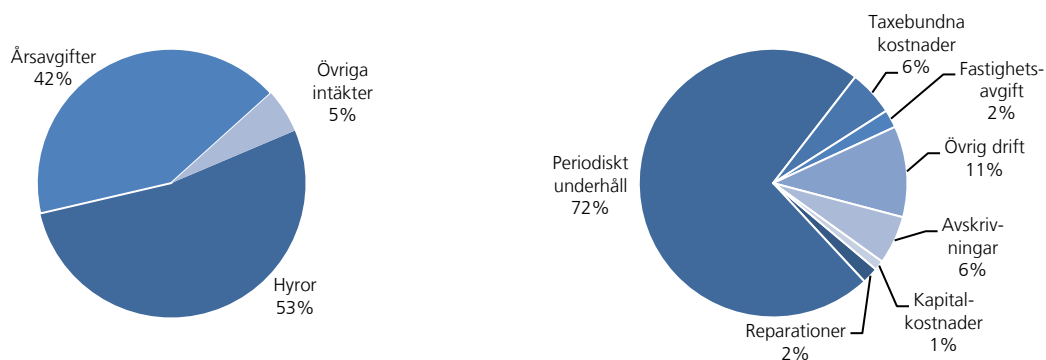
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	Ren Standard
Takskottning och underhållskontroll av värmekabelanläggning	Dimson
Serviceavtal hissar	S:t Eriks Hiss AB
Underhållsplan	SUSTEND
Ventilation	HA Ventilation
Underhållsavtal tvättstuga	Söderkyl
Underhållsavtal avloppspump	Pumpsabben AB
Service och årlig genomgång av brandskydd	Mälardalens Brandservice (MDBS)

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 072 538</b>	<b>3 800 514</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 324 830	2 318 116
Finansiella intäkter	117	113
Minskning kortfristiga fordringar	0	106 542
Balkongfond	13 896	0
Kapitaltillskott	741 131	0
Ökning av långfristiga skulder	2 800 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	336 018
	<b>5 879 974</b>	<b>2 760 790</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 387 590	1 516 398
Finansiella kostnader	94 457	50 573
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	721 795
Ökning av kortfristiga fordringar	291	0
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	611 287	0
	<b>8 093 625</b>	<b>2 488 766</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 858 886</b>	<b>4 072 538</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 213 652</b>	<b>272 024</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omfattande trapphusrenovering ägt rum där man försökt återskapa trapphusets tidsepok. I samband med det så har lägenhetsdörrarna bytts ut och ersatts med säkerhetsdörrar. Fastighetsboxar samt nytt passersystem med mera har installerats. WSP har varit vår byggkonsult under projektets gång. För att finansiera renoveringen av trapphuset samt installera nya säkerhetsdörrar upptog föreningen ett fastighetslån på 3 miljoner kronor hos Nordea. Nytt hyresavtal med SNLTD Sweden AB (Zocalo) har slutits, avtalet löper på tre år istället för ett. I samband med det nya hyresavtalet passade vi även på att höja hyran, eftersom ingen indexjustering varit möjlig med det hyresavtalet vi hade.

En juridisk process har inletts under 2019 med anledning av bl.a. ett terrassbygge hos medlem. Detta efter en omfattande och långdragen korrespondens direkt med berörd medlem utan resultat sedan 2018. Medlemmen har företräts av advokat, och föreningen har anlitat ett juridiskt ombud för att bidra med sakkunskap inom aktuellt område. Föreningens ombud har representerat föreningen i förhandlingarna och bistått med upprättande av dokument.

Skadan som uppstått när tidigare hyresgäst rivit en hjärtvägg i Bishops lokal är nu åtgärdad av Wasastadens Bygg. Sättningen i golvet i lägenheten ovanför kommer att åtgärdas under 2020. Styrelsen har utrett möjligheterna att driva in den kostnaden från tidigare hyresgäst och entreprenör, men eftersom hyresgästen gått i konkurs så var möjligheten till det extremt låg.

Nya rökgasluckor installerades i trapphusen på Ligna- respektive Hornsgatan, då de gamla luckorna var i behov av utbyte. De nya luckorna är motordrivna vid både öppning och stängning och släpper dessutom in dagsljus vilket ger bättre boendemiljö på våning 4 och 5.

Efter ett elfel i källaren som hade kunnat förorsaka en brand så beslutade styrelsen att installera ett brandlarm på källarplanet. MDBS har installerat det nu och kombinerad siren och blixtljus är nu uppsatta utanför källardörrarna i trapphusen på Ligna- respektive Hornsgatan.

Vi har bytt hissentreprenör från OTIS till S:t Eriks Hiss AB p.g.a. missnöje med servicen vi fick från OTIS. S:t Eriks hiss kommer även ansvara för ombyggnaden av våra hissar som planeras ske under 2020.

Det har under året skickats ut ett flertal anmodan om rättelse och om betalning.

Söndagen den 25 augusti anordnades en gårdsfest då grillarna tändes och medlemmarna fick ta med det man önskade grilla och dricka.

Welcome AB växte ur sina lokaler och hittade en ny lokal som de flyttade till och föreslog att kontraktet skulle överlåtas till Candamo Film AB. Överlåtelsen beviljades av styrelsen och Candamo Film har deponerat tre bashyror som säkerhet på föreningens bankkonto.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st  
Tillkommande medlemmar: 5 st  
Avgående medlemmar: 4 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	517	517	517	517
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 160	2 191	2 182	2 081
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 199	4 716	4 822	4 941
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	143	90	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	23	21	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	38	21	18	25
Soliditet (%)	76	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 621	300	412	-341
Nettoomsättning (tkr)	2 287	2 305	2 290	2 202

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 888 m<sup>2</sup> bostäder och 568 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 696 417	0	0	32 696 417
Upplåtelseavgifter	8 078 782	0	0	8 078 782
Kapitaltillskott	741 131	741 131	0	0
Fond för yttre underhåll	1 879 025	156 430	0	1 722 595
Balkongfond	13 896	13 896	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 409 251</b>	<b>911 457</b>	<b>0</b>	<b>42 497 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 603 022	-156 430	299 769	1 459 683
Årets resultat	-5 621 298	-5 621 298	-299 769	299 769
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 018 276</b>	<b>-5 777 728</b>	<b>0</b>	<b>1 759 452</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 390 975</b>	<b>-4 866 271</b>	<b>0</b>	<b>44 257 246</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 621 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 903 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 018 276</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>1 879 025</u>
<b>-2 139 251</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 287 062	2 304 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 768	13 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 324 830</b>	<b>2 318 116</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 854 093	-1 144 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 390	-279 899
Personalkostnader	Not 6	-61 108	-92 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-464 197	-451 489
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 851 787</b>	<b>-1 967 887</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 526 958</b>	<b>350 229</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 457	-50 573
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 340</b>	<b>-50 460</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 621 298</b>	<b>299 769</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 621 298</b>	<b>299 769</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 50 132 086	49 843 894
Pågående byggnation	Not 9 0	752 389
Inventarier	Not 10 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>50 132 086</b>	<b>50 596 283</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>50 132 086</b>	<b>50 596 283</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	16	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 938 902	2 320 019
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>938 918</b>	<b>2 320 035</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 096 921	1 929 165
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 096 921</b>	<b>1 929 165</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 035 839</b>	<b>4 249 200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>52 167 925</b>	<b>54 845 483</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 775 199	40 775 199
Kapitaltillskott		741 131	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 879 025	1 722 595
Balkongfond		13 896	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 409 251</b>	<b>42 497 794</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 603 022	1 459 683
Årets resultat		-5 621 298	299 769
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 018 276</b>	<b>1 759 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 390 975</b>	<b>44 257 246</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 503 712	8 703 712
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 503 712</b>	<b>8 703 712</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		226 765	247 781
Skatteskulder		325 086	307 548
Övriga skulder		206 953	835 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	314 434	293 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 273 238</b>	<b>1 884 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 167 925</b>	<b>54 845 483</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	20 år	20 år
Geoenergianläggning	25 år	25 år
Balkonger	50 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	975 372	975 372
Hyror lokaler momspliktiga	1 226 687	1 244 284
Bredbandsintäkter	40 032	40 032
Varmvattenintäkter	6 000	6 000
Vatten-/värmeintäkter	32 000	32 000
Värmeintäkter	6 971	6 828
Öresutjämning	-1	-7
	<b>2 287 062</b>	<b>2 304 510</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	37 768	13 607
	<b>37 768</b>	<b>13 607</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 680	42 518
	Fastighetsskötsel beställning	4 741	4 327
	Snöröjning/sandning	19 799	8 739
	Städning entreprenad	33 831	33 831
	Städning enligt beställning	164	5 458
	Mattvätt/Hyrmattor	7 707	6 009
	Sotning	33 952	0
	Hissbesiktning	3 404	3 180
	Myndighetstillsyn	7 080	0
	Sophantering	0	1 658
	Gård	0	16 116
	Serviceavtal	15 793	28 362
	Förbrukningsmateriel	2 108	2 389
	Störningsjour och larm	4 986	0
	Brandskydd	42 789	5 447
		<b>221 033</b>	<b>158 032</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	51 025	0
	Lokaler	33 258	23 396
	Tvättstuga	0	9 760
	Sophantering/återvinning	0	3 658
	Lås	1 601	535
	VVS	8 634	18 040
	Värmeanläggning/undercentral	8 903	2 194
	Ventilation	11 669	30 108
	Elinstallationer	4 050	9 095
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 506	0
	Hiss	26 984	35 971
	Tak	1 783	0
	Fasad	2 361	0
	Balkonger/altaner	0	3 000
	Skador/klotter/skadegörelse	3 577	0
		<b>156 350</b>	<b>135 757</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	2 697 519	104 017
	Lokaler	81 000	0
	Entré/trapphus	2 348 646	39 554
	Huskropp utvändigt	462 206	0
	Tak	163 068	0
		<b>5 752 438</b>	<b>143 570</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	371 214	352 138
	Vatten	41 793	56 999
	Sophämtning/renhållning	22 837	29 829
		<b>435 844</b>	<b>438 966</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	70 509	67 852
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 376	3 301
	Kabel-TV	4 277	4 123
	Bredband	39 218	38 643
		<b>117 380</b>	<b>113 919</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>171 048</b>	<b>154 038</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 854 093</b>	<b>1 144 282</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 751	613
	Tele- och datakommunikation	469	450
	Juridiska åtgärder	246 745	0
	Inkassering avgift/hyra	850	2 705
	Hysesförluster	0	62 905
	Revisionsarvode extern revisor	13 114	12 518
	Föreningskostnader	2 612	20 202
	Styrelseomkostnader	296	845
	Fritids- och trivselkostnader	3 323	1 330
	Förvaltningsarvode	50 541	48 998
	Administration	7 528	3 382
	Konsultarvode	139 217	121 072
	Föreningsavgifter	4 944	4 878
		<b>472 390</b>	<b>279 899</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 500	66 796
	Sociala kostnader	14 608	25 421
		<b>61 108</b>	<b>92 217</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	339 203	339 203
	Fasader/balkonger	15 048	0
	Förbättringar	109 946	109 946
	Inventarier	0	2 340
		<b>464 197</b>	<b>451 489</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	53 335 813	53 335 813
	Nyanskaffningar	752 389	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 088 202</b>	<b>53 335 813</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 491 919	-3 042 770
	Årets avskrivningar enligt plan	-464 197	-449 149
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 956 116</b>	<b>-3 491 919</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 132 086</b>	<b>49 843 894</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 198 360	16 198 360
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 800 000	33 595 000
		<b>79 800 000</b>	<b>63 595 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 000 000	51 400 000
	Lokaler	13 800 000	12 195 000
		<b>79 800 000</b>	<b>63 595 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	752 389
		<b>0</b>	<b>752 389</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	95 538	95 538
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 538</b>	<b>95 538</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-95 538	-93 198
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 340
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-95 538</b>	<b>-95 538</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	155 934	155 643
	Klientmedel hos SBC	761 965	2 143 373
	Fordringar	21 003	21 003
		<b>938 902</b>	<b>2 320 019</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 722 595	1 422 595
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-143 570	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 879 025</b>	<b>1 722 595</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	0,630 %	3 562 262	3 662 262	2020-12-09
	Nordea	0,698 %	5 141 450	5 241 450	2020-12-09
	Nordea	0,850 %	3 000 000	0	2020-07-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 703 712</b>	<b>8 903 712</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
			<b>11 503 712</b>	<b>8 703 712</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 703 712 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	24 360 000	24 360 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	10 500	0
	Sociala avgifter	3 299	0
	Ränta	9 930	4 662
	Avgifter och hyror	290 705	288 881
		<b>314 434</b>	<b>293 543</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Medlem har skickat in en ansökan om stämning av föreningen till Stockholms tingsrätt, målet gäller bl.a. skadestånd med anledning av planerat terrasbygge. Förhandlingar pågår.

En vattenskada mellan två lägenheter i trapphuset på Hornsgatan inträffade i början av februari. Ärendet hanteras av föreningens försäkringsbolag och respektive lägenhetsinnehavarens bostadsrättsförsäkringar.

En ledamot har under början av året 2020 själv valt att utträda ur styrelsen p.g.a. tidsbrist, en suppleant har trätt in i dennes ställe.

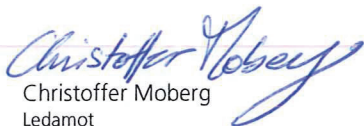
Under mars månad har Solna Högtrycksspolning AB spolat samtliga stammar och påstick i fastigheten, pumpgruppen och dagvattenbrunnarna på gården.

---

## Styrelsens underskrifter

---

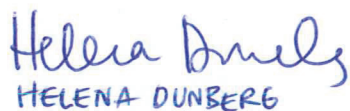
STOCKHOLM den 10/6 2020

  
Christoffer Moberg  
Ledamot

  
Hero Farhan Khola  
Ledamot

  
Anneli Lewis  
Ledamot

  
Tommy Liervendahl  
Ledamot

  
HELENA DUNBERG

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/6 2020

  
Patrik Löfving  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Spettet 8

Org.nr 769606-3317

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 8 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 BRF Spettet 8 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans 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 vinst eller förlust. 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.



KVALIFICERADE REVISORER

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 juni 2020

Patrik Löfving  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)