

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Spjutet
735600-0872



Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter	7
Noter till resultaträkningen	8
Noter till balansräkningen	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spjutet, 735600-0872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande gjorts

- Vi har fortsatt med renoveringar hos våra hyresgäster som hyr lokal
- Allmän upprustning har gjorts utomhus med planteringar och rabatter
- Utomhus har vi under året målat fönsterbleck, fasad och stor del av plåtdetaljerna på husen Götgatan A - D och Väpnarstigen
- Gästlägenheten har gjorts om och renoverats upp till helt ny standard med stort badrum inkl. dusch och ett nytt kök
- BRF:s kontor, styrelserum och kök är under renovering pga, vattenskada i källargolvet

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Styrelsens sammansättning 2019

Ordförande	Henrik Nielsen
Sekreterare	Mia Blomdahl
Ledamot	Lena Thuresson
Ledamot	Daniel Persson
Ledamot	Ingrid Hagvörn
Suppleant	Willy Norlin

Auktoriserad revisor

Anders Holgersson via Holgersson Revision AB

Firmateckning

Ordförande ensam eller två i styrelsen gemensamt

Styrelsen har haft 9 st protokollförda sammanträden samt ordinarie stämma

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ronneby Spjutet 9 samt Ronneby Spjutet 10.
De fem byggnaderna är uppförda under åren 1945 - 1948 och omfattar en total lägenhetsyta på 2 295 kvm fördelat på 44 lägenheter
(4 x 1 rk, 4 x 1rok, 20 x 2rok, 6 x 3 rok)

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade .
Försäkringsbolag är Trygg Hansa

- 1993 - 1994 Byggnaderna genomgick en genomgripande renovering
- 2002 Installerades jordvärme
- 2005 Genomfördes inglasning av balkonger
- 2014 Installerade fibernät i fastigheterna samt byten av alla elementtermostater
- 2015 Lokal för uthyrning, vissa trapphus och alla källarfönster renoverades
- 2016 Renoverades övre tvättstugan, nytt staket runt området
- 2017 Nya lägenhetsdörrar och postfack påbörjade
- 2018 Elektroniks bokningstavla till stora tvättstugan
Digital-TV installerades
- 2019 Gästlägenhet har renoverats till ny standard med nytt kök och badrum. Fasaderna, fönsterbleck och plåtdetaljerna på Götgatan 12 A - D och Väpnarstigen 4 har renoverats under året. Lokaler vi hyr ut till förenignar har renoverats under året med nya kök och toalett

Taxeringsvärdet är 19 865 000

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har firma Åke Olssons anlåtats.
Lokalvård i trappor och städ i gemensamma utrymme, har delvis gjorts genom att ha en person tillsvidare anställd som timanställd
samt att några medlemmar genom självförvaltning valt att hjälpa till i sin egen trappuppgång

Administration

Allmän administration har skötts av ordförande Henrik Nielsen tillsammans med en redovisningsbyrå som har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Allt mera av fakturering och bokföring har digitaliserats och vårt mål är att bli effektivare för att kunna hålla ner kostnaderna. Viktigt är också att medlemmarna betalar sina avgifter i tid.
Vi gör alltid en årlig genomgång av övriga kostnader typ försäkring, el, finansiering, revision, fastighetsförvaltning städning etc.

Vi har en hemsida www.brf-spjutet.se och en officiell email adress info@brf-spjutet.se

Årsavgifter och hyror

Glädjande är att vi inte behövt göra några förändringar på avgifter under året 2015 - 2019

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse gjorts

Inteckningslån per 31/12 2019

SEB Bolån	Bunden ränta 2,04%	4 548 999 kr
SEB Bolån	Bunden ränta 1,89%	4 212 958 kr

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 867 251	1 859 617	1 837 146	1 857 335
Resultat efter finansiella poster	20 755	9 190	293 999	105 253
Soliditet, %	24	25	25	23

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	43 049	2 393 490	557 392
Avsättning underhållsfond		250 000	-250 000
Återförd del av underhållsfond		-100 000	100 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			20 755
Vid årets slut	43 049	2 543 490	428 147

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	
årets resultat	407 392
Totalt	20 755
	428 147
disponeras för	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	250 000
från föreningens fond för yttre underhåll återföres	-100 000
balanseras i ny räkning	278 147
Summa	428 147

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning		1 867 251	1 859 617
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 867 251	1 859 617
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-1 143 632	-1 258 938
Personalkostnader	2	-199 613	-92 527
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-329 568	-323 568
Summa rörelsekostnader		-1 672 813	-1 675 033
Rörelseresultat		194 438	184 584
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-173 683	-175 394
Summa finansiella poster		-173 683	-175 394
Resultat efter finansiella poster		20 755	9 190
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		20 755	9 190
<i>Skatter</i>			
Årets resultat		20 755	9 190

N

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 200 219	11 083 714
Inventarier, verktyg och installationer		92 144	138 217
Summa materiella anläggningstillgångar		11 292 363	11 221 931
Summa anläggningstillgångar		11 292 363	11 221 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 130	7 094
Övriga fordringar		17 861	23 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 854	41 513
Summa kortfristiga fordringar		75 845	72 505
Kassa och bank			
Kassa och bank		964 759	800 057
Summa kassa och bank		964 759	800 057
Summa omsättningstillgångar		1 040 604	872 562
SUMMA TILLGÅNGAR		12 332 967	12 094 493

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Summa bundet eget kapital		2 586 539	2 436 539
		2 586 539	2 436 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		407 392	548 201
Årets resultat		20 755	9 190
Summa fritt eget kapital		428 147	557 391
Summa eget kapital		3 014 686	2 993 930
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 681 957	8 741 957
Summa långfristiga skulder		8 681 957	8 741 957
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		381 113	95 998
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		94 141	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	161 070	162 608
Summa kortfristiga skulder		636 324	358 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 332 967	12 094 493

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 426 000	12 426 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	12 426 000	12 426 000

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016-.10
Årsredovisning i mindre företag

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas livslängd

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Mark	0
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22%) i förhållande till balansomslutningen

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Personal

Personal

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	252 495	246 495
Maskiner och andra tekniska anläggningar, typ bredbandsinstallation	31 000	31 000
Inventarier, verktyg och installationer	46 073	46 073
Summa	329 568	323 568

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	173 683	175 394
Summa	173 683	175 394

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 742 971	16 182 971
-Nyanskaffningar	400 000	560 000
	17 142 971	16 742 971
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 675 099	-5 397 604
-Årets avskrivning enligt plan	-283 495	-277 495
	-5 958 594	-5 675 099
Mark	15 842	15 842
Redovisat värde vid årets slut	11 200 219	11 083 714
Taxeringsvärde byggnader:	15 559 000	13 960 000
Taxeringsvärde mark:	4 306 000	4 019 000
	19 865 000	17 979 000

Not 6 Maskiner inventarier och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	389 880	389 880
Vid årets slut		-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-251 663	-205 590
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-46 073	-46 073
Redovisat värde vid årets slut	92 144	138 217

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	80 000	100 000
Förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	320 000	400 000
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	8 361 957	8 501 957
	8 761 957	9 001 957

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 426 000	12 426 000
	12 426 000	12 426 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

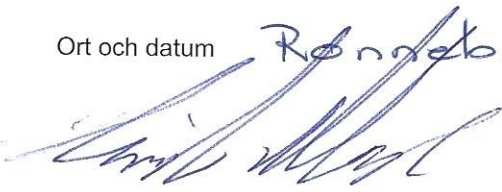
	2019-12-31	2018-12-31
Förskott hyresinbet	141 071	142 471
Revision	20 000	20 000
Summa	161 071	162 471

Underskrifter

Ort och datum

Rönneby 2020-01-21

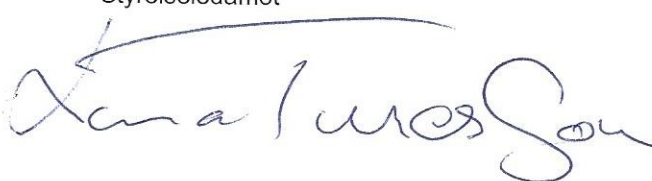
Henrik Nielsen
Styrelseordförande



Mia Blomdahl
Styrelseledamot/Sekreterare



Lena Thuresson
Styrelseledamot

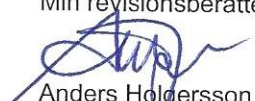


Daniel Persson
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 februari 2020.

Anders Holgersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spjutet
Org.nr 735600-0872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spjutet 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: *N*

- 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 Spjutet för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

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.

Ronneby den 20 februari 2020



Anders Holgersson
Auktoriserad revisor