

spettet2000
2000

2007



BRF
SPETTET
2000

ÅRSREDOVISNING
1/1 2007-31/12 2007



Org nr 769605-4084

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 2000 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Rolf Öhrn, ordförande

Anna-Lena Jacobsson Amundson, sekreterare

Robert Forsman, ledamot

Robert Norrström, ledamot

Utsedd av

Stämman

Stämman

Stämman

Stämman

Styrelsesuppleanter

Christer Ferngren

Diana Backelin

Stämman

Stämman

Ordinarie revisor

Ernst & Young

Auktoriserad revisor

Stämman

Revisorssuppleant

Ernst & Young

Auktoriserad revisor

Stämman

Valberedning

Yvonne Alamaa Marstorp

Trond Gledje

Stämman

Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Spettet 18 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 70 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1969-1973. Fastighetens adress är: Hornsbruksgatan 3 A o B, 5 A samt Hornsgatan 146 A o B.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok
2	5	12	32	19

Därtill kommer:

Lokaler	Garage
10	39

Total bostadsarea:

5 156 kvm

Total lokalarea:

1 868 kvm

Årets taxeringsvärde

100 972 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

76 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 493 591 kr och planerat underhåll för 248 534 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 624 000 kr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2007 sker med 667 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 juli 2007. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

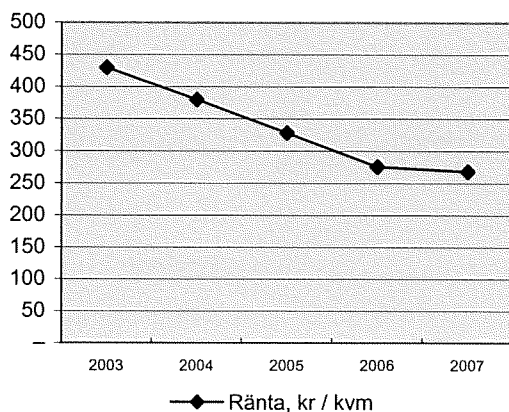
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	6 628	6 606	6 671	6 537	6 591
Årets resultat	572	790	334	- 156	- 318
Balansomslutning	112 719	114 519	111 051	113 171	111 710
Soliditet %	52%	49%	48%	46%	43%
Likviditet %	160%	257%	291%	401%	146%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	379	372	372	362	341
Ränta, kr / kvm	268	276	328	380	429
Lån, kr / kvm	7 403	8 030	8 030	8 386	8 813

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Ränta kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.
(BOA=Boarea, LOA=Lokalarea, BRA= Bränslearea)

Diagram 1, Kostnadsutveckling



Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts, 2004-04-01 med 2% samt 2003-04-01 med 4,9%.

Överlåtelse

Under 2007 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 12 st).

58 st av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

REFAB	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Grovsopor	Hellstens Grovsopor AB
Hiss- & Elteknik AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV

Övrig verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Spettet 2000 får härmed avge en berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2007-01-01 till 2007-12-31.

Föreningens räkenskapsår har präglats av insatser för att förädla boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden. Tid och kraft har lagts på frågor kring drift och underhållsarbete med fastigheten.

Föreningen har stora tillgångar i form av hyreslägenheter som föreningen säljer som bostadsrätter allteftersom de blir lediga. En hyresgäst har under året köpt sin lägenhet till reducerat pris enligt föreningens tidigare erbjudande. Samtliga affärslokaler och garage har varit uthyrda under året.

Radonmätning i lägenheterna har utförts. Resultatet visar lägre värden än riktvärdet 200Bq/m³ och därför behövs inga åtgärder.

Angående fönsterrenoveringen har styrelsen godkänt offert av MIRgruppen AB. Träytterbågarna bytes helt till nya strängpressade aluminiumbågar. Mot gator ljudruta 6-9-4, och mot gård 4 mm lågemmissionsrutor. MIRgruppen lämnar 10års garanti. Under hösten har arbetet blivit färdigt i fastigheten mot Hornsbruksgatan och mot Hornsgatan blir arbetet avslutat före mars utgång.

Trots höjda räntor har styrelsen ej ansett det befogat att höja månadsavgifterna nästa år.

Genomgång av brandskyddet har utförts och åtgärder har vidtagits. Planering av årlig översyn av brandskyddet beslutades.

En aktiv gårdsgrupp har bildats som arbetar med att förbättra gården till glädje för alla åldersgrupper.

Ett hobbyrum har tillkommit under året.

Information till de boende har skett genom nyhetstidningen Bulletinen och öppet hus på Expeditionen för frågor till styrelsen.

Grillträff på gården och Luciaglögg har varit populära träffar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 227 720
Årets resultat före fondförändring	571 754
Avsättning till underhållsfond	-667 000
Uttag ur underhållsfond	248 534
Summa underskott	-1 074 432

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-1 074 432

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 719 164	5 738 791
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 26 234	- 43 809
Bränsleavgifter		7 292	7 292
Övriga förvaltningsintäkter	3	927 675	903 707
		<u>6 627 897</u>	<u>6 605 981</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 493 591	- 295 755
Planerat underhåll	5	- 248 534	- 69 684
Fastighetsskatt		- 433 720	- 462 999
Driftskostnader	6	-2 707 416	-2 587 830
Övriga kostnader	7	- 39 497	- 129 545
Personalkostnader	8	- 79 378	- 69 104
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 352 561	- 352 561
		<u>-4 354 697</u>	<u>-3 967 478</u>
Rörelseresultat		2 273 200	2 638 503
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	10	53 413	52 277
Ränteintäkter	11	127 346	34 310
Räntekostnader	12	-1 882 205	-1 935 440
		<u>-1 701 446</u>	<u>-1 848 853</u>
Resultat efter finansiella poster		571 754	789 649
Årets resultat		<u>571 754</u>	<u>789 649</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 667 000	- 667 000
Uttag ur underhållsfond		248 534	69 684
Förändring av underhållsfond		<u>- 418 466</u>	<u>- 597 316</u>
Resultat efter fondförändring		153 288	192 333

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	105 158 538	105 511 099
Avflyttningssättning		200 000	0
		<u>105 358 538</u>	<u>105 511 099</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 117	1 800
Kundfordringar		172 418	114 559
Skattekonto		112 085	109 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	307 846	291 959
		<u>600 466</u>	<u>517 694</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 700 000	2 000 000
Värdepapper		0	2 354 090
		<u>1 700 000</u>	<u>4 354 090</u>
Kassa och bank	16		
Kassa och bank		5 060 122	4 136 213
		<u>5 060 122</u>	<u>4 136 213</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 360 588</u>	<u>9 007 997</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>112 719 126</u>	<u>114 519 096</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 524 333	50 699 332
Upplåtelseavgifter		7 042 899	5 917 900
Underhållsfond		1 636 882	1 218 416
		<u>60 204 114</u>	<u>57 835 648</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		400 152	400 152
Balanserat resultat		-1 627 871	-1 820 205
Årets resultat		571 754	789 649
Avsättning till underhållsfond		- 667 000	- 667 000
Uttag ur underhållsfond		248 534	69 684
		<u>-1 074 432</u>	<u>-1 227 720</u>
Summa eget kapital		59 129 683	56 607 928
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	49 000 000	54 400 000
		<u>49 000 000</u>	<u>54 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		3 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		330 518	322 332
Övriga skulder, kortfristiga	19	232 796	213 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 026 129	975 425
		<u>4 589 444</u>	<u>3 511 168</u>
Summa skulder		53 589 444	57 911 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 719 126	114 519 096

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	65 000 000	65 000 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 1 120 934 kr.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare.

För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

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 livslängd. Brf Spettet tillämpar progressiv avskrivning på fastigheten. De första 15 åren avskrivs fastigheten med 0,5%. Avskrivningstid 100 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 953 461	1 917 510
Hyror, bostäder	947 710	1 019 086
Hyror, lokaler	2 400 943	2 389 151
Hyror, garage	417 050	413 042
	5 719 164	5 738 791
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 6 334	- 40 609
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 19 900	- 800
	- 26 234	- 43 809
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Värmeförsäljning	927 675	903 707
	927 675	903 707
Not 4 Reparationer		
Ingående moms	- 10 107	- 13 920
Bostäder	87 082	28 153
Vattenskador	105 213	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	35 384	81 283
Tvättstugor	8 404	12 235
Gemensamma utrymmen	86 160	0
Vatten/Avlopp	13 404	19 114
Ventilation	19 376	0
Elinstallationer	16 001	36 212
Hissar	51 620	28 387
Övriga installationer	6 178	21 026
Huskropp	22 687	51 078
Gårdar och grönanläggningar	26 577	15 591
Garage och parkeringsplatser	0	10 878
Vandalisering	25 613	5 718
	493 591	295 755

2007-12-31 2006-12-31

Not 5 Planerat underhåll

ROT-bidrag	0	- 34 891
Bostäder, vitvaror, tapetsering	81 288	0
Lokaler, gemensamma utrymmen, mattor	71 338	0
Värme, byte ventiler	47 340	0
Ventilation	0	64 950
Hissar, 3 st överlastvågar	0	29 625
Övriga installationer, ny pump	48 568	0
Huskroppar, nytt tidur o portlås	0	10 000
	248 534	69 684

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	49 365	50 502
Arvode förvaltning	108 334	107 224
Kabel-TV	9 118	9 496
Juridiska kostnader	0	7 781
Revisionsarvode, externt	47 831	34 321
Övriga förvaltningskostnader	19 459	16 418
Fastighetsskötsel	128 137	99 505
Städ	97 027	75 585
Obligatoriska besiktningar	12 750	17 162
Snöröjning	0	3 657
Förbrukningsmateriel	14 648	8 518
Vatten	137 039	62 483
El	439 686	433 094
Uppvärmning	1 563 852	1 578 514
Sophantering	80 169	83 571
	2 707 416	2 587 830

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 625	0
Kontorsmateriel	530	0
Telefon och porto	2 555	5 370
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	0
Konsultarvoden	27 468	123 375
Övriga externa kostnader	7 310	800
	39 497	129 545

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	51 002	49 200
Arvoden till uppdragstagare	7 800	0
Utbildning, förtroendevalda	5 981	8 438
Summa	64 783	57 638
Sociala kostnader	14 595	11 466
	79 378	69 104

	2007-12-31	2006-12-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	352 561	352 561
	<u>352 561</u>	<u>352 561</u>
Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning andelar	5 198	65 314
Resultat vid försäljning av aktier och andelar	- 31 887	- 3 121
Upp/nedskrivning av värdepapper	0	- 9 917
Återföring av nedskrivna värdepapper	80 102	0
	<u>53 413</u>	<u>52 277</u>
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	30 795	4 750
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	92 731	21 811
Ränteintäkter	1 111	320
Ränta skattekonto	2 709	7 429
	<u>127 346</u>	<u>34 310</u>
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 881 705	1 934 940
Övriga finansiella kostnader	500	500
	<u>1 882 205</u>	<u>1 935 440</u>
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	70 690 168	70 690 168
Mark	36 728 234	36 728 234
	<u>107 418 402</u>	<u>107 418 402</u>
Summa anskaffningsvärden	107 418 402	107 418 402
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 907 303	-1 554 742
	<u>-1 907 303</u>	<u>-1 554 742</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 352 561	- 352 561
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 259 864	-1 907 303
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 158 538	105 511 099

	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	82 000 000	61 000 000
lokaler	18 972 000	15 800 000
Totalt taxeringsvärde	100 972 000	76 800 000
varav byggnader	54 400 000	36 400 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	2 442	2 312
Upplupen intäkt värmeleverans	225 718	249 405
Förutbetald telefon	0	532
Upplupna ränteintäkter	14 330	3 222
Fastighetsförsäkring	12 238	12 650
Fastighetsskatt	53 118	23 838
	307 846	291 959

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	4,10	2008-01-07
90 dagar	500 000	3,80	2008-02-07

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	4 240 941	772
Avräkning med Swedbank	819 181	4 135 441
	5 060 122	4 136 213

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och	Underhålls		
	uppl. avgift	fond	Disp.fond	Resultat
Vid årets början	56 617 232	1 218 416	400 152	-1 627 871
Disposition enl årsstämmobeslut				
Förändring av underhållsfond				- 418 466
Avsättning till underhållsfond		667 000		
Uttag ur underhållsfond		- 248 534		
Årets försäljning av lägenhet	1 950 000			
Årets resultat				571 754
Vid årets slut	58 567 232	1 636 882	400 152	-1 474 583

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

2007-12-31 2006-12-31

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	52 000 000	56 400 000
Avgår nästa års amortering	-3 000 000	-2 000 000
Skuld vid årets slut	49 000 000	54 400 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,90	2010-06-01	19 000 000			19 000 000
SBAB	4,08	Rörligt	4 400 000		-4 400 000	
SBAB	4,91	Rörligt	10 000 000			10 000 000
SBAB	4,91	Rörligt	5 000 000			5 000 000
Swedbank	4,23	Rörligt	18 000 000			18 000 000
			56 400 000		-4 400 000	52 000 000

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner, garagenycklar, lokal	160 185	157 685
Redovisningskonto för moms	71 661	54 776
Övriga kortfristiga skulder	950	950
	232 796	213 411

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	8 368	8 112
Upplupna räntekostnader	294 181	183 112
Upplupna elkostnader	50 786	53 665
Upplupna vattenavgifter	0	5 489
Upplupna värmekostnader	189 891	178 023
Upplupna kostnader för renhållning	3 413	4 388
Upplupna revisionsarvoden	44 000	37 000
Upplupna styrelsearvoden	26 152	25 350
Förutbetalda hyror och avgifter	409 338	480 286
	1 026 129	975 425

Stockholm 2008-05-12



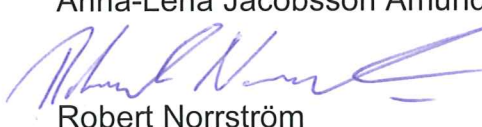
Rolf Öhrn



Anna-Lena Jacobsson Amundson



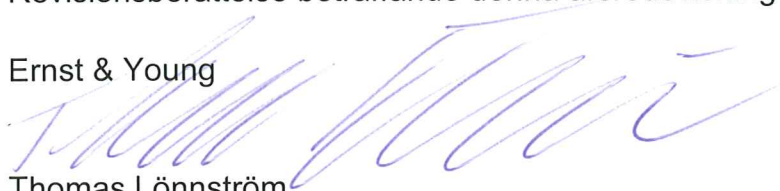
Robert Forsman



Robert Norrström

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2008-05-12

Ernst & Young



Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	493 591	295 755
Planerat underhåll	248 534	69 684
Fastighetsskatt	433 720	462 999
Driftkostnader (inkl försäljning av värme 928')	2 707 416	2 587 830
Övriga kostnader	39 497	129 545
Personalkostnader	79 378	69 104
Avskrivning av anläggningstillgångar	352 561	352 561
Finansiella poster	1 882 205	1 935 440
Summa kostnader	6 236 902	5 902 918

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2007	2006
	5156	5156
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	10	10
Arvode förvaltning	21	21
Kabel-TV	2	2
Juridiska kostnader	0	2
Revisionsarvode, externt	9	7
Övriga förvaltningskostnader	4	3
Fastighetsskötsel	25	19
Städ	19	15
Obligatoriska besiktningar	2	3
Snöröjning	0	1
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	27	12
El	85	84
Uppvärmning, Brf Spettet 2000 och Burspråket	303	306
Sophantering	16	16
Summa driftkostnader	525	502

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Spettet 2000

Org.nr 769605-4084

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Spettet 2000 för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2008



Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor