

2008



BRF
SPETTET
2000

ÅRSREDOVISNING
31/12 2008

1/1 2008-



Org nr 769605-4084

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 o 2

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 2000 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Rolf Öhrn, ordförande

Anna-Lena Jacobson-Amundson, sekreterare

Robert Forsman, ledamot

Robert Norrström, ledamot

Utsedd av

Stämman

Stämman

Stämman

Stämman

Styrelsesuppleanter

Christer Ferngren

Diana Backelin

Marie Persson

Stämman

Stämman

Stämman

Ordinarie revisor

Thomas Lönnström,

Ernst & Young

Auktoriserad revisor

Stämman

Revisorssuppleant

Ernst & Young

Auktoriserad revisor

Stämman

Valberedning

Kristina Sandström

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.

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage (Varav 2 platser nyttjas av föreningen till cykelförråd)
10	39

Total bostadsarea:

5 156 kvm

Total lokalarea:

1 868 kvm

13

Årets taxeringsvärde	100 972 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 972 000 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 349 805 kr och planerat underhåll för 618 615 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 2008 sker med 667 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 juni 2008. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

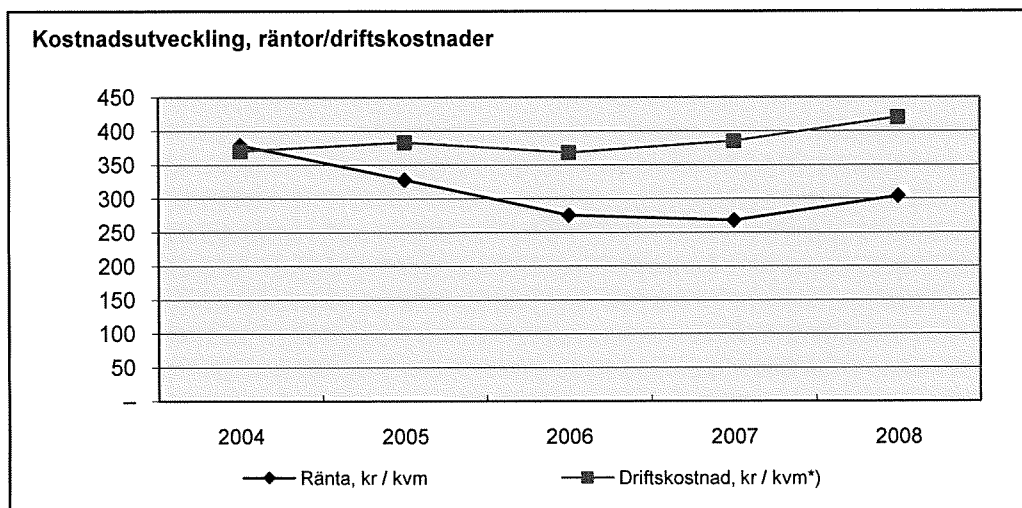
Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	6 766	6 628	6 606	6 671	6 537
Årets resultat	62	572	790	334	- 156
Balansomslutning	111 460	112 719	114 519	111 051	113 171
Soliditet %	56%	52%	49%	48%	46%
Likviditet %	236%	160%	257%	291%	401%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	391	379	372	372	362
Driftskostnad, kr / kvm*)	421	385	368	384	371
Ränta, kr / kvm	304	268	276	328	380
Lån, kr / kvm	6 690	7 403	8 030	8 030	8 386

*) I driftkostnaden ingår försäljning av väme med 900 778 kr

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





*) I drifstkostnaden ingår försäljning av väme med 900 778 kr

Årsavgifter

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

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 8 st).

59 st av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har 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 2008-01-01 till 2008-12-31.

Under året 2008 har insatser gjorts 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 lägenhet såldes under året. Föreningen har nu 11 hyreslägenheter. Samtliga affärslokaler och garage har varit uthyrda under året. Under året har 8 bostadsrätter bytt ägare.

Extra amortering av lån har gjorts med 5 miljoner. Trots höjda räntor har styrelsen ej ansett det befogat att i nästa års budget höja månadsavgifterna.

MIRgruppen AB har utfört fönsterrenovering. Träytterbågarna byttes helt till nya strängpressade aluminiumbågar. Mot gatorna ljudruta 6-9-4, och mot gård 4 mm lågemmissionsrutor. Arbetet har slutförts under året.

Energideklaration påbörjades och pcb inventering utfördes under året.

Dessutom har OVK (obligatorisk ventilations kontroll) och högtrycksspolning av avloppsstammarna utförts.

Spolning och städning av garageplatserna har utförts.

Fasadskada mot Hornsgatan har reparerats.

I energisparsyfte har rörelsedetektorer installerats till garagebelysningen.

Två garageplatser har tagits i anspråk till cykelparkering.

Angående förbättring av gården har flera förslag kommit upp, men styrelsen har avvägt kostnaderna mot nyttan och ej kommit till beslut.

Information till boende har skett kvartalsvis via nyhetstidningen Bulletinen.

Grillträffar på gården och Luciaglögg har varit populära träffar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 074 432
Årets resultat före fondförändring	62 436
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	618 615
Summa underskott	-1 060 380

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 060 380
----------------------------	------------

Vidare föreslår styrelsen att föreningens nuvarande dispositionsfond på 400 151,50 överförs till föreningens underhållsfond.

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 897 154	5 719 164
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 39 078	- 26 234
Bränsleavgifter		7 292	7 292
Övriga förvaltningsintäkter	3	900 778	927 675
		<u>6 766 146</u>	<u>6 627 897</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 349 805	- 493 591
Planerat underhåll	5	- 618 615	- 248 534
Fastighetsavgift		- 273 720	- 433 720
Driftskostnader	6	-2 956 086	-2 707 416
Övriga kostnader	7	- 46 894	- 39 497
Personalkostnader	8	- 99 960	- 79 378
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 430 499	- 352 561
		<u>-4 775 578</u>	<u>-4 354 697</u>
Rörelseresultat		1 990 568	2 273 200
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	10	5 940	53 413
Ränteintäkter	11	202 532	127 346
Räntekostnader	12	-2 136 604	-1 882 205
		<u>-1 928 132</u>	<u>-1 701 446</u>
Resultat efter finansiella poster		62 436	571 754
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>62 436</u>	<u>571 754</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	- 667 000	- 667 000
Ianspråktagande av underhållsfond	618 615	248 534
Förändring av underhållsfond	<u>- 48 385</u>	<u>- 418 466</u>

Resultat efter fondförändring	14 051	153 288
-------------------------------	--------	---------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	107 066 164	105 158 538
Avflyttningssättning		0	200 000
Pågående byggnation		65 508	0
		<u>107 131 672</u>	<u>105 358 538</u>
Summa anläggningstillgångar		107 131 672	105 358 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 117
Kundfordringar		10 340	172 418
Skattekonto		115 702	112 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>669 915</u>	<u>307 846</u>
		795 957	600 466
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 300 000	1 700 000
Kassa och bank	16		
Kassa och bank		<u>1 232 719</u>	<u>5 060 122</u>
Summa omsättningstillgångar		4 328 676	7 360 588
SUMMA TILLGÅNGAR		111 460 348	112 719 126

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		52 613 728	51 524 333
Upplåtelseavgifter		9 399 151	7 042 899
Underhållsfond		1 685 267	1 636 882
		<u>63 698 146</u>	<u>60 204 114</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		400 152	400 152
Balanserat resultat		-1 474 583	-1 627 871
Årets resultat		62 436	571 754
Avsättning till underhållsfond		- 667 000	- 667 000
Anspråktagande av underhållsfond		618 615	248 534
		<u>-1 060 380</u>	<u>-1 074 432</u>
Summa eget kapital		62 637 766	59 129 683
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	46 991 200	49 000 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		0	3 000 000
Leverantörsskulder		534 682	330 518
Skatteskulder, moms		138 777	71 661
Övriga skulder, kortfristiga	19	201 474	161 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	956 449	1 026 129
		<u>1 831 382</u>	<u>4 589 444</u>
Summa skulder		48 822 582	53 589 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 460 348	112 719 126

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. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 947 966 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

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.

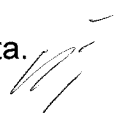
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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 avskrives fastigheten med 0,5%. Avskrivningstid 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas

Fönsterrenovering 30 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 018 559	1 953 461
Hyror, bostäder	819 040	947 710
Hyror, lokaler	2 649 476	2 400 943
Hyror, garage	410 078	417 050
	5 897 154	5 719 164
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 12 985	- 6 334
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 400	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 20 693	- 19 900
	- 39 078	- 26 234
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Värmeförsäljning	900 778	927 675
	900 778	927 675
Not 4 Reparationer		
Ingående moms	0	- 10 107
Bostäder	21 164	87 082
Vattenskador	0	105 213
Lokaler	27 427	35 384
Tvättstugor	3 949	8 404
Gemensamma utrymmen	55 933	86 160
Vatten/Avlopp	40 777	13 404
Ventilation	8	19 376
Elinstallationer	34 573	16 001
Hissar	37 309	51 620
Övriga installationer	25 781	6 178
Huskropp	65 846	22 687
Gårdar och grönanläggningar	6 244	26 577
Garage och parkeringsplatser	9 641	0
Vandalisering	21 152	25 613
	349 805	493 591

2008-12-31 2007-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder, renovering lgh	325 297	81 288
Lokaler, gemensamma utrymmen, mattor	0	71 338
VA/Sanitet	150 925	0
Värme, byte ventiler	0	47 340
Ventilation	92 030	0
Övriga installationer, ny pump	0	48 568
Garage och parkeringsplatser	50 363	0
	618 615	248 534

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	52 587	49 365
Arvode förvaltning	112 384	108 334
Kabel-TV	9 248	9 118
Juridiska kostnader	2 750	0
Revisionsarvode, externt	55 081	47 831
Övriga förvaltningskostnader	22 269	19 459
Fastighetsskötsel	162 832	128 137
Städ	105 304	97 027
Sotning	1 553	0
Obligatoriska besiktningar, OVK och hissar	82 208	12 750
Förbrukningsmateriel	21 237	14 648
Vatten	134 945	137 039
El	506 678	439 686
Uppvärmning	1 588 013	1 563 852
Sophantering	98 996	80 169
	2 956 086	2 707 416

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 375	1 625
Kontorsmateriel	0	530
Telefon och porto	1 843	2 555
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 868	9
Konsultarvoden	35 683	27 468
Övriga externa kostnader	6 125	7 310
	46 894	39 497

Not 8 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	75 300	51 002
Arvode vicevärd	0	7 800
Utbildning, förtroendevalda	6 732	5 981
Summa	82 032	64 783
Sociala kostnader	17 928	14 595
	99 960	79 378

2008-12-31 2007-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	352 561	352 561
Standardförbättringar, fönster	77 938	0
	430 499	352 561

Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar, brandkontoret	5 940	5 198
Resultat vid försäljning av aktier och andelar	0	- 31 887
Återföring av nedskrivna värdepapper	0	80 102
	5 940	53 413

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	34 498	30 795
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	164 393	92 731
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	24	1 111
Ränta skattekonto	3 617	2 709
	202 532	127 346

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 136 089	1 881 705
Övriga finansiella kostnader	515	500
	2 136 604	1 882 205

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	70 690 168	70 690 168
Mark	36 728 234	36 728 234
	107 418 402	107 418 402

Årets anskaffningar

Standardförbättringar, fönsterrenovering	2 338 125	0
	2 338 125	0

Summa anskaffningsvärden

109 756 527 107 418 402

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 259 864	-1 907 303
	-2 259 864	-1 907 303

Årets avskrivning byggnader

- 352 561 - 352 561

Årets avskrivning standardförbättringar

- 77 938 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 690 363 -2 259 864

Restvärde enligt plan vid årets slut

107 066 164 105 158 538

2008-12-31 2007-12-31

Taxeringsvärden

bostäder	82 000 000	82 000 000
lokaler	18 972 000	18 972 000
Totalt taxeringsvärde	100 972 000	100 972 000
varav byggnader	54 400 000	54 400 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	2 442	2 442
Upplupen intäkt värmeleverans	430 273	225 718
Upplupna ränteintäkter	10 632	14 330
Fastighetsförsäkring	13 450	12 238
Fastighetsskatt	213 118	53 118
	669 915	307 846

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 300 000	1 700 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	3,50	2009-01-07
90 dagar	1 000 000	4,65	2009-02-07
90 dagar	1 100 000	4,35	2009-03-07

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	265 594	4 240 941
Avräkning med Swedbank	967 125	819 181
	1 232 719	5 060 122

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och	Underhålls		
	uppl. avgift	fond	Disp.fond	Resultat
Vid årets början	58 567 232	1 636 882	400 152	-1 474 583
Disposition enl årsstämmobeslut		0		
Förändring av underhållsfond				- 48 385
Avsättning till underhållsfond		667 000		
Uttag ur underhållsfond		- 618 615		
Årets försäljning av lägenhet	3 445 647			
Årets resultat				62 436
Vid årets slut	62 012 879	1 685 267	400 152	-1 460 532

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	46 991 200	52 000 000
Avgår nästa års amortering	0	-3 000 000
Skuld vid årets slut	46 991 200	49 000 000

2008-12-31 2007-12-31

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	3,43	Rörligt	10 000 000		8 800	9 991 200
SBAB		Rörligt	5 000 000		5 000 000	
SWEDBANK AB	4.68	Rörligt	18 000 000			18 000 000
			52 000 000		5 008 800	46 991 200

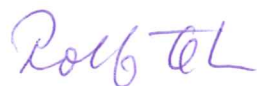
Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	159 185	160 185
Redovisningskonto för moms	2 504	0
Upplupna sociala avgifter och skatter	39 785	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	950
	201 474	161 135

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	8 368
Upplupna räntekostnader	76 421	294 181
Upplupna elkostnader	56 355	50 786
Upplupna värmekostnader	205 185	189 891
Upplupna kostnader för renhållning	4 869	3 413
Upplupna revisionsarvoden	50 000	44 000
Upplupna styrelsearvoden	0	26 152
Förutbetalda hyror och avgifter	563 619	409 338
	956 449	1 026 129

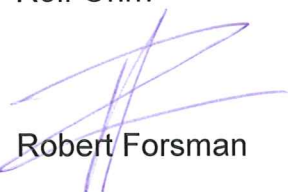
Stockholm 2009-03-25



Rolf Öhrn



Anna-Lena Jacobson-Amundson



Robert Forsman



Robert Norrström

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2009-05-05

Ernst & Young



Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen BRF Spettet 2000

Org.nr 769605-4084

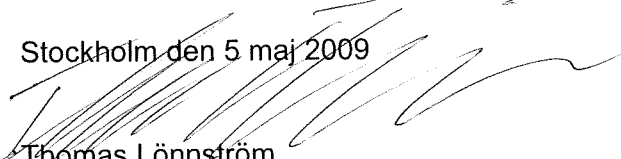
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Spettet 2000 för år räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

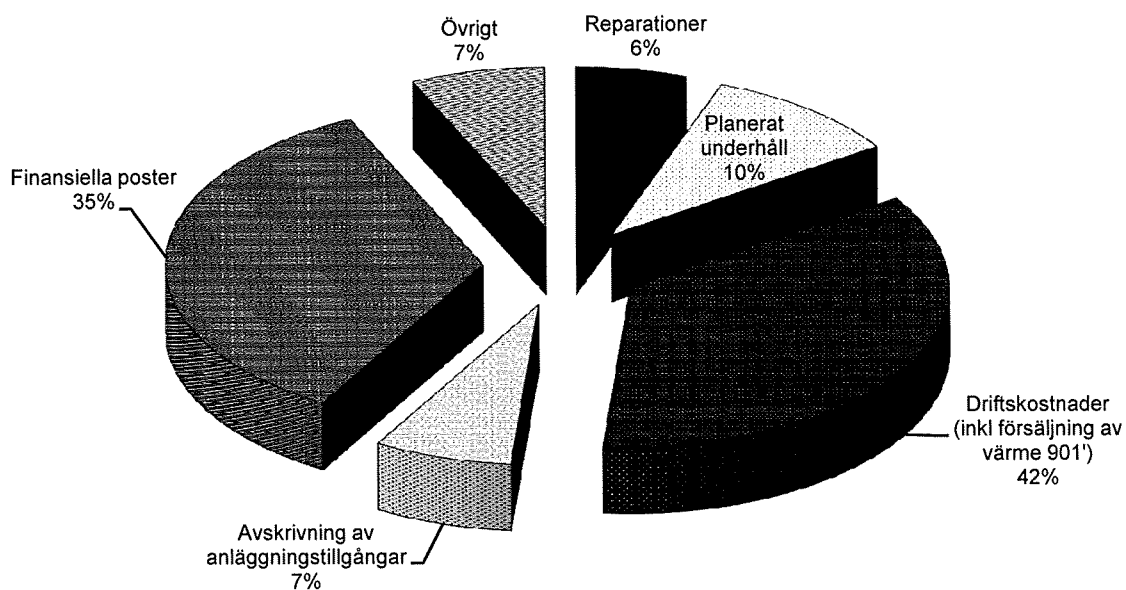
Stockholm den 5 maj 2009



Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	349 805	493 591
Planerat underhåll	618 615	248 534
Fastighetsavgift	273 720	433 720
Driftskostnader (Brf Spettet)	2 193 849	1 956 767
Övriga kostnader	46 894	39 497
Personalkostnader	99 960	79 378
Avskrivning av anläggningstillgångar	430 499	352 561
Finansiella poster	2 136 604	1 882 205
Summa kostnader	6 149 945	5 486 253



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

5156	5156
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	10	10
Arvode förvaltning	22	21
Kabel-TV	2	2
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	11	9
Övriga förvaltningskostnader	4	4
Fastighetsskötsel	32	25
Städ	20	19
Obligatoriska besiktningar, OVK och hissar	16	2
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	26	27
El	98	85
Uppvärmning (Avser Brf Spettet 2000, dvs 52% av total uppvärmn.)	160	158
Sophantering	19	16
Summa driftskostnader	425	380

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 motsvarats 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.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Spettet 2000:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid
årsredovisningen.

Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du
skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se