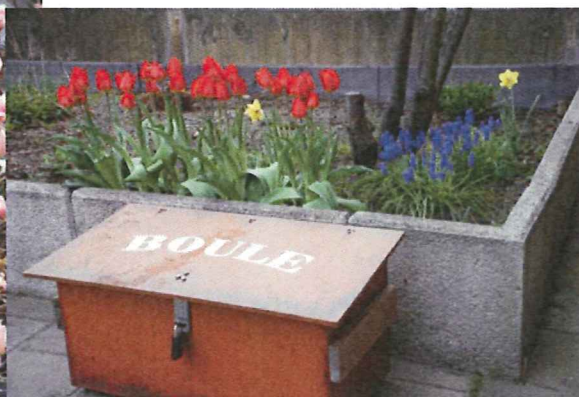


spettet2000

2000

2009



BRF
SPETTET
2000

ÅRSREDOVISNING
1/1 2009-31/12 2009



Org nr 769605-4084

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 33

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisor/er och revisorsuppleant/er.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt § 32.
- 18) Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut)
- 19) Stämmans avslutande.

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 Riksbyggens Brf Spettet 2000 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Rolf Öhrn	Ordförande	Stämman
Anna-Lena Jacobsson Amundson	Sekreterare	Stämman
Marie Persson	Ledamot	Stämman
Robert Forsman	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Christer Ferngren		Stämman
Diana Backelin (avflyttad dec-09)		Stämman
Trond Gledje		Stämman

Adjungerad:

Pia Harell Poznic		Stämman
-------------------	--	---------

Ordinarie revisor

Thomas Lönnström	Auktoriserad revisor	Stämman
Ernst & Young		

Revisorssuppleant

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman
---------------	----------------------	---------

Valberedning

Kristina Sandström
Christina Wilén
Anna Frank

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Total bostadsarea:	5 156 kvm
Total lokalarea:	1 868 kvm

Årets taxeringsvärde	100 972 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 972 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa där föreningen fr o m september 2009 även tecknat en kollektiv försäkring avseende bostadsrättstillägg.
Hemförsäkring bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 811 676 kr och planerat underhåll för 1 492 375 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning för verksamhetsåret 2009 sker med 667 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 juni 2009. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

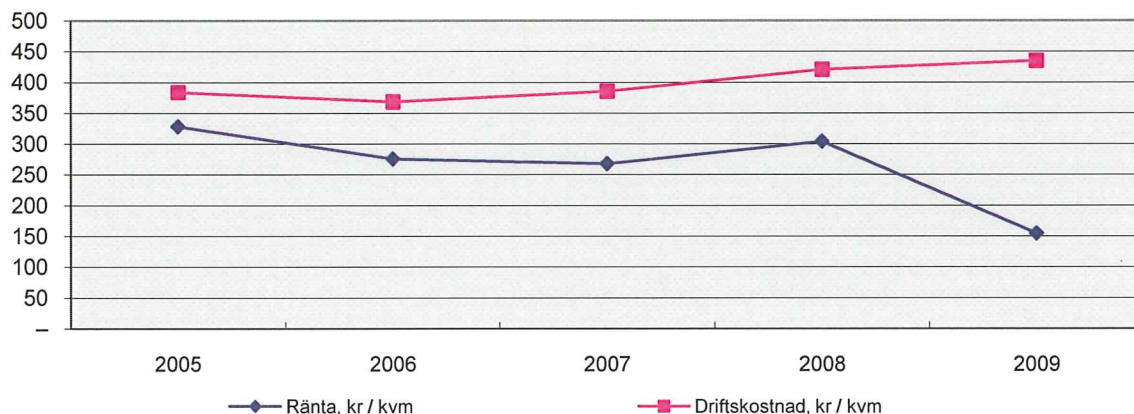
	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	7 237	6 766	6 628	6 606	6 671
Årets resultat	- 203	62	572	790	334
Balansomslutning	111 118	111 460	112 719	114 519	111 051
Soliditet %	56%	56%	52%	49%	48%
Likviditet %	197%	236%	160%	257%	291%
Årsavg.nivå för bostäder, kr/kvm	394	391	379	372	372
Driftskostnad, kr / kvm	435	421	385	368	384
Ränta, kr / kvm	155	304	268	276	328
Lån, kr / kvm	6 685	6 690	7 403	8 030	8 030

*) I driftkostnaden ingår försäljning av väme med 882 743kr

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.




Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts, 2004-04-01 med 2% samt 2003-04-01 med 4,9%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 4 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

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

En av hyresrätterna är uppsagd och kommer att säljas under 2010.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

REFAB	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och städning
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 2009-01-01 till 2009-12-31.

Under året 2009 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. Föreningens ekonomi är stabil och det är därför inte aktuellt med en höjning av månadsavgifterna för lägenheter.

Föreningen har stora tillgångar i form av hyreslägenheter som föreningen säljer som bostadsrätter allteftersom de blir lediga. En hyreslägenhet har blivit ledig under året och skall renoveras och sedan säljas under 2010. Kvar har föreningen 10 hyreslägenheter.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har under året utförts för lokaler och bostäder och brister har åtgärdats. Underhållet för ventilation har kostat över 1 miljon kronor. Åtgärderna omfattar samtliga lägenheter, de tio lokalerna och garaget. Dessutom har åtgärderna medfört förbättrad brandsäkerhet för garage och livsmedelsaffär.

Två felvända hissdörrar har ersatts med rättvända. Lägenheternas högst upp mot gården har renoverats med ny trätrall på altanerna.

Toalett dusch och pentry har byggts i anknytning till föreningslokalen. Detta är ett krav från hantverkare som arbetar i fastigheten. Energideklarationen är avslutad och värdena visar att vår fastighet ligger över medelnivå. PCB-sanering har utförts. (PCB= farlig fogmassa) .

Föreningen har beslutat att betala medlemmarnas tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Separat information har gått ut till samtliga medlemmar om detta. Föreningen har också beslutat att bekosta ett digitalt Öppet fibernät till alla lägenheter. Det kommer att slutjusteras under 2010. Enkät har delats ut och besvarats angående gårdens framtida utseende. Nya blomsterlådor har satts ut och lekplatsen skall förbättras som första steg för att motsvara medlemmarnas önskemål.

Information till boende har skett kvartalsvis via nyhetstidningen Bulletinen. Grillträffar med gemensamt arbete på gården och Luciaglöggar har varit populära träffar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 060 380
Disposition enl årsstämmobeslut	-400 152
Årets resultat före fondförändring	-202 985
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 492 375
Summa underskott	-838 143

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-838 143
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 191 862	5 897 154
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 24 205	- 39 078
Bränsleavgifter		7 292	7 292
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 062 099	900 778
		<u>7 237 048</u>	<u>6 766 146</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 811 676	- 349 805
Planerat underhåll	5	-1 492 375	- 618 615
Fastighetsavgift/skatt		- 278 760	- 273 720
Driftskostnader	6	-3 054 121	-2 956 086
Övriga kostnader	7	- 192 254	- 46 894
Personalkostnader	8	- 92 796	- 99 960
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 460 745	- 430 499
		<u>-6 382 727</u>	<u>-4 775 578</u>
Rörelseresultat		854 321	1 990 568
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar, brandkontoret		3 960	5 940
Ränteintäkter	10	24 059	202 532
Räntekostnader	11	-1 085 325	-2 136 604
		<u>-1 057 306</u>	<u>-1 928 132</u>
Resultat efter finansiella poster		- 202 985	62 436
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>- 202 985</u>	<u>62 436</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	- 667 000	- 667 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 492 375	618 615
Förändring av underhållsfond	<u>825 375</u>	<u>- 48 385</u>

Resultat efter fondförändring	622 389	14 051
-------------------------------	---------	--------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	107 626 566	107 066 164
Pågående byggnation och förskott		0	65 508
		<u>107 626 566</u>	<u>107 131 672</u>
Summa anläggningstillgångar		107 626 566	107 131 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 340	0
Skattekonto		161 215	115 702
Övriga fordringar		0	10 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>332 471</u>	<u>669 915</u>
		504 026	795 957
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 500 000	2 300 000
Kassa och bank	15		
Kassa och bank		1 486 910	1 232 719
Summa omsättningstillgångar		3 490 936	4 328 676
SUMMA TILLGÅNGAR		111 117 501	111 460 348

Handwritten signature

Handwritten mark

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		52 613 728	52 613 728
Upplåtelseavgifter		9 399 151	9 399 151
Underhållsfond		1 260 044	1 685 267
		<u>63 272 923</u>	<u>63 698 146</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		0	400 152
Balanserat resultat		-1 460 532	-1 474 583
Årets resultat		- 202 985	62 436
Avsättning till underhållsfond		- 667 000	- 667 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 492 375	618 615
		<u>- 838 143</u>	<u>-1 060 380</u>
Summa eget kapital		62 434 781	62 637 766
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	46 914 149	46 991 200
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		40 052	0
Leverantörsskulder		312 045	534 682
Moms		167 197	138 777
Övriga skulder, kortfristiga	18	161 689	201 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 087 588	956 449
		<u>1 768 572</u>	<u>1 831 382</u>
Summa skulder		48 682 721	48 822 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 117 501	111 460 348

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 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 921 203 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 avskrivs fastigheten med 0,5%. Avskrivningstid 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas

Fönsterrenovering	30 år
Altaner och gård	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2009-12-31 2008-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 031 223	2 018 559
Hyror, bostäder	828 760	819 040
Hyror, lokaler	2 925 779	2 649 476
Hyror, garage	406 099	410 078
	6 191 862	5 897 154

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 12 985
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 11 505	- 5 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 12 700	- 20 693
	- 24 205	- 39 078

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Värmeförsäljning	893 044	900 778
Ersättning hyresbortfall	169 055	0
	1 062 099	900 778

Not 4 Reparationer

Bostäder	107 077	21 164
Lokaler, bla 5A	203 440	27 427
Tvättstugor	10 427	3 949
Gemensamma utrymmen	187 245	55 933
Reparationer - Installationer	2 844	0
Vatten/Avlopp	26 498	40 777
Värme	4 102	0
Ventilation	0	8
Elinstallationer	7 949	34 573

	2009-12-31	2008-12-31
Hissar	49 032	37 309
Övriga installationer	55 236	25 781
Huskropp	106 288	65 846
Gårdar och grönanläggningar	3 010	6 244
Garage och parkeringsplatser	28 837	9 641
Vandalisering	19 692	21 152
	811 676	349 805

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder, renovering lgh	0	325 297
VA/Sanitet	90 332	150 925
Ventilation	1 018 288	92 030
Hissar	79 295	0
Huskroppar, fasad, brunnar	304 460	0
Garage och parkeringsplatser	0	50 363
	1 492 375	618 615

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	57 916	52 587
Arvode förvaltning	116 532	112 384
Kabel-TV	9 508	9 248
Juridiska kostnader	39 250	2 750
Revisionsarvode, externt	42 973	55 081
Övriga förvaltningskostnader	18 881	22 269
Fastighetsskötsel	170 145	162 832
Städ	116 553	105 304
Sotning	0	1 553
Obligatoriska besiktningar	24 250	82 208
Förbrukningsmateriel	26 355	21 237
Vatten	135 405	134 945
El	502 884	506 678
Uppvärmning	1 699 270	1 588 013
Soppantering	94 197	98 996
	3 054 121	2 956 086

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 500	1 375
Ritningar	20 000	0
Telefon och porto	2 161	1 843
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1 868
Medlems- och föreningsavgifter	7 064	0
Konsultarvoden bl a energideklaration	160 884	35 683
Bankkostnader	645	0
Övriga externa kostnader	0	6 125
	192 254	46 894

2009-12-31 2008-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	72 000	75 300
Utbildning, förtroendevalda	3 125	6 732
Summa	75 125	82 032
Sociala kostnader	17 671	17 928
	92 796	99 960

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	356 344	352 561
Altaner och gård	26 463	0
Fönsterrenovering	77 938	77 938
	460 745	430 499

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 468	34 498
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	21 299	164 393
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	37	24
Övriga ränteintäkter, skattekonto	1 255	3 617
	24 059	202 532

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 085 325	2 136 089
Övriga finansiella kostnader	0	515
	1 085 325	2 136 604

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	70 690 168	70 690 168
Mark	36 728 234	36 728 234
Standardförbättringar, fönsterrenovering	2 338 125	0
	109 756 527	107 418 402

Årets anskaffningar

Fastighetsnät, fiber	631 000	0
Standardförbättringar, cykel- o styrelserum	125 521	2 338 125
Altaner och gård	264 626	0
	1 021 147	2 338 125

Summa anskaffningsvärden

110 777 674 109 756 527

2009-12-31 2008-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar, fönsterrenovering

-2 612 425	-2 259 864
- 77 938	0
-2 690 363	-2 259 864

Årets avskrivning byggnader

- 356 344	- 352 561
-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar, fönsterrenovering

- 77 938	- 77 938
----------	----------

Årets avskrivning altaner och gård

- 26 463	0
----------	---

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 151 108	-2 690 363
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

107 626 566	107 066 164
--------------------	--------------------

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 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

2 463	2 442
-------	-------

Upplupen intäkt värmeleverans

310 880	430 273
---------	---------

Förskottsbetald avgift Fastighetsägarna

2 578	0
-------	---

Upplupna ränteintäkter

669	10 632
-----	--------

Fastighetsförsäkring

15 881	13 450
--------	--------

Fastighetsavgift/skatt

0	213 118
---	---------

332 471	669 915
---------	---------

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

1 500 000	2 300 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	0,3	2010-01-07
90 dagar	1 000 000	0,5	2010-03-08

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel

269 376	265 594
---------	---------

Avräkning med Swedbank

1 217 534	967 125
-----------	---------

1 486 910	1 232 719
-----------	-----------

2009-12-31 2008-12-31

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Disp.fond	Resultat
Vid årets början	62 012 879	1 685 267	400 152	-1 460 532
Disposition enl årsstämmobeslut		400 152	- 400 152	
Förändring av underhållsfond				825 375
Avsättning till underhållsfond		667 000		
Uttag ur underhållsfond		-1 492 375		
Årets resultat				- 202 985
Vid årets slut	62 012 879	1 260 044	0	- 838 143

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	46 954 201	46 991 200
Avgår nästa års amortering	- 40 052	0
Skuld vid årets slut	46 914 149	46 991 200

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,31%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort./ omsättning	Utg. skuld
SBAB	1,02	Rörligt	9 991 200		36 999	9 954 201
SBAB	1,16	Rörligt		18 000 000		18 000 000
SBAB	2,90	2010-06-01	19 000 000			19 000 000
Swedbank	2,55	Rörligt	18 000 000		18 000 000	0
			46 991 200	18 000 000	18 036 999	46 954 201

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder, depositioner	159 185	159 185
Redovisningskonto för moms	2 504	2 504
Skuld sociala avgifter och skatter	0	39 785
	161 689	201 474

2009-12-31 2008-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	54 852	76 421
Upplupna elkostnader	53 053	56 355
Upplupna vattenavgifter	3 146	0
Upplupna värmekostnader	256 862	205 185
Upplupna kostnader för renhållning	3 763	4 869
Upplupna revisionsarvoden	48 000	50 000
Upplupen hissbesiktning	5 500	0
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	112 682	0
Förutbetalda hyror och avgifter	549 730	563 619
	1 087 588	956 449

Stockholm 2010-03-16



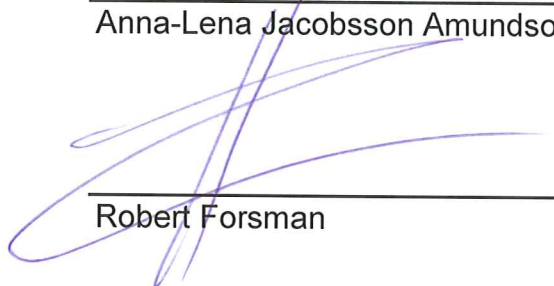
Rolf Öhrn



Anna-Lena Jacobsson Amundson



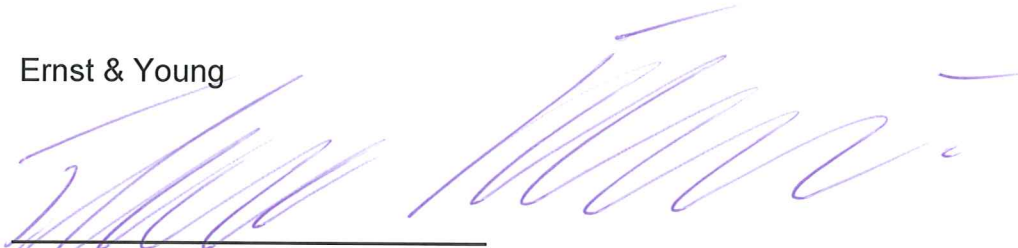
Marie Persson



Robert Forsman

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2010-05-21

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 räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. 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 de 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

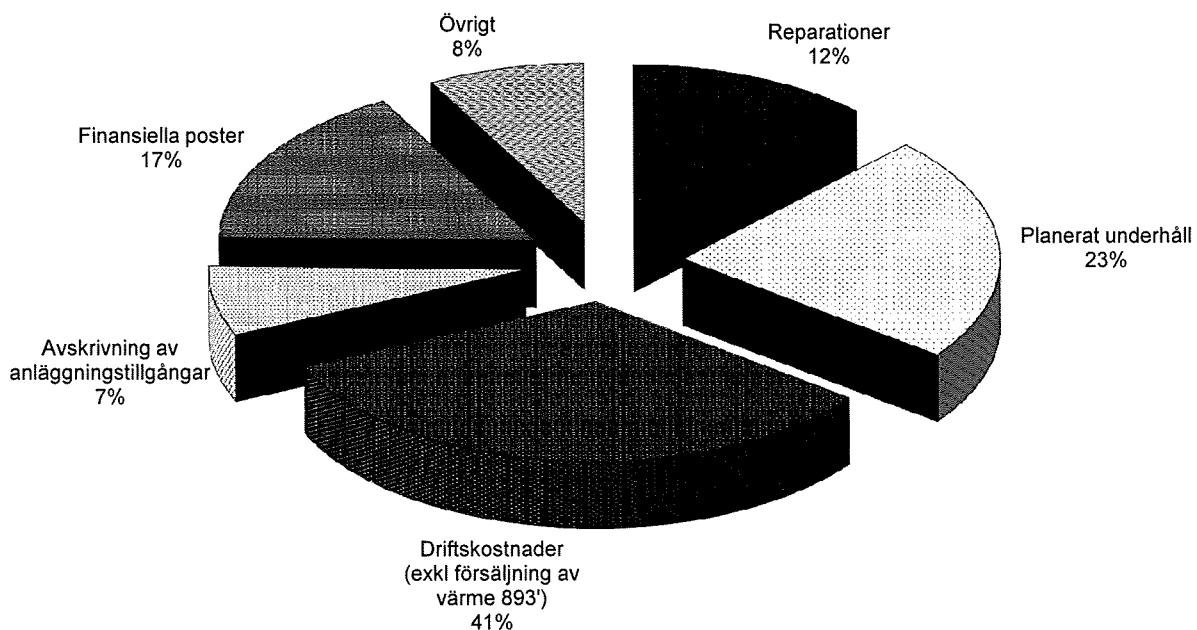
Stockholm den 21 maj 2010



Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	811 676	349 805
Planerat underhåll	1 492 375	618 615
Fastighetsavgift/skatt	278 760	273 720
Driftskostnader, Brf Spettet 2000	2 161 077	2 193 849
Övriga kostnader	192 254	46 894
Personalkostnader	92 796	99 960
Avskrivning av anläggningstillgångar	460 745	430 499
Finansiella poster	1 085 325	2 136 604
Summa kostnader	6 575 008	6 149 945



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2009	2008
	5156	5156
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	11	10
Arvode förvaltning	23	22
Kabel-TV	2	2
Juridiska kostnader	8	1
Revisionsarvode, externt	8	11
Övriga förvaltningskostnader	4	4
Fastighetsskötsel	33	32
Städ	23	20
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	5	16
Förbrukningsmateriel	5	4
Vatten	26	26
El	98	98
Uppvärmning (Avser Brf Spettet 2000. dvs 52% av total uppvärmn.)	171	160
Sophantering	18	19
Summa driftskostnader	434	425

2-

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 driftkostnader. 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 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.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se