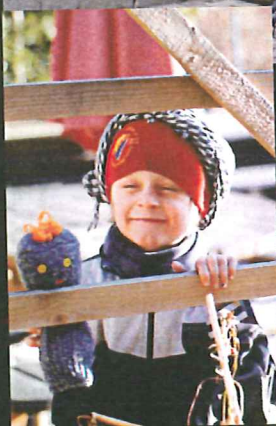
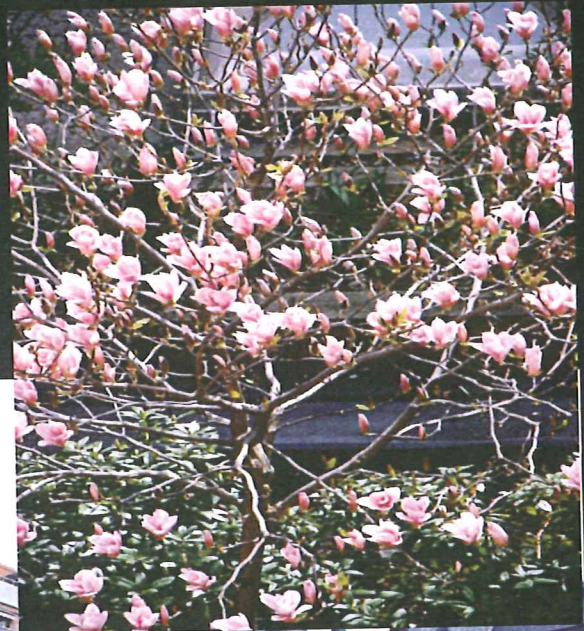


ÅRSREDOVISNING 1/1 2011-31/12 2011

BRF SPETTET 2000



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.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spettet 2000 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Robert Forsman	Ordförande	Utsedd av Stämman
Trond Gledje	Sekreterare	Stämman
Owe Eklund	Ledamot	Stämman
Patrik Nordström	Ledamot	Stämman
Christer Ferngren	Ledamot	Stämman
Sara Nilsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Håkan Landsberg	Stämman
Niklas Nirven	Stämman
Per Svangren	Stämman

Ordinarie revisorer

Thomas Lönnström	Auktoriserad revisor	Stämman
------------------	----------------------	---------

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Ove Marstorp (sammankallande)	Stämman
Anna Bergenstrand	Stämman
Anna-Lena Jacobsson Amundsen	Stämman

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

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea:

5 156 kvm

Total lokalarea:

1 868 kvm

Brf Spettet 2000

769605-4084

Årets taxeringsvärde	133 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	133 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

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 304 279 kr och planerat underhåll för 500 151 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 667 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 juni 2011. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

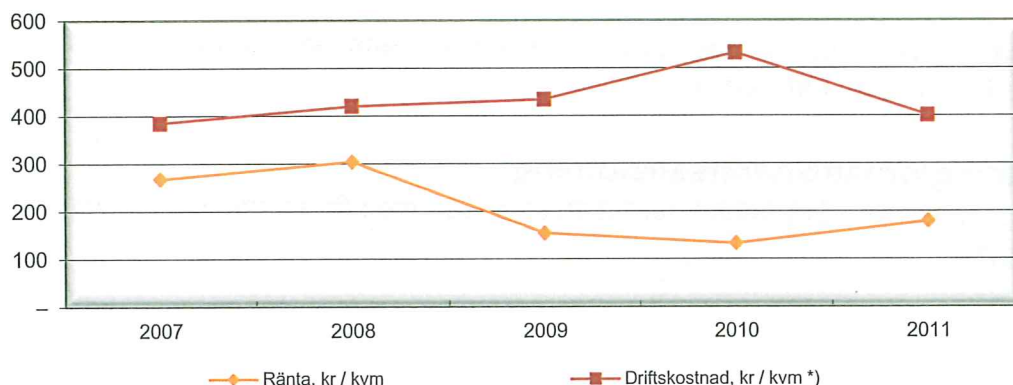
Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter *)	6 648	7 223	7 237	6 766	6 628
Årets resultat	834	100	- 203	62	572
Resultat efter fondförändringar	668	230	622	14	153
Balansomslutning	115 409	112 581	111 118	111 460	112 719
Soliditet %	66%	60%	56%	56%	52%
Likviditet %	173%	254%	197%	236%	160%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	405	399	394	391	379
Driftskostnad, kr / kvm *)	401	533	435	421	385
Ränta, kr / kvm	179	133	155	304	268
Lån, kr / kvm	5 344	6 110	6 685	6 690	7 403

*) I rörelsen intäkter och driftkostnader för 2011, ingår försäljning av väme med 513 554 kr.

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts, 2004-04-01 med 2% samt 2003-04-01 med 4,9%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). 62 st av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 8 st med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

REFAB	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Hebe städ & fönsterputs	Städning
Hans Andersson recycling	Grovsopor
Hiss- & Elteknik AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Zitius	Drift av Fibernätet

Händelser under året

Styrelsen för Spettet 2000 får härmed avge en berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2011-01-01 till 2011-12-31.

Under året 2011 har insatser gjorts för att förädla boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden. Vi har, för att få ned värmekostnaderna, bytt ut vår undercentral. I och med detta har vi även skilt oss från Burspråket för att få en direkt relation till förbrukningen av värme.

Föreningens ekonomi är stabil och det är därför inte aktuellt med några höjningar av avgifterna för bostadsrättslägenheterna.

Under året har 2 lägenheter sålts av föreningen, i och med detta har vi numera 8 hyreslägenheter kvar.

Vi har även amorterat 5 377 145 kr av befintliga lån.

Alla lokaler är uthyrda.

Information till de boende har skett kvartalsvis via nyhetstidningen Bulletinen.

Grillträff med gemensamt arbete på gården samt Luciaglögg har varit populära träffar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-608 346
Årets resultat före fondförändring	834 484
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	500 151
Summa överskott	<u>59 289</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	59 289
----------------------------	--------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 170 985	6 194 125
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 124 173	- 43 229
Bränsleavgifter		7 292	7 292
Övriga förvaltningsintäkter	3	593 874	1 064 535
		<u>6 647 978</u>	<u>7 222 724</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 304 279	- 737 911
Planerat underhåll	5	- 500 151	- 797 190
Fastighetsavgift/skatt		- 345 140	- 343 390
Driftskostnader	6	-2 819 962	-3 741 003
Övriga kostnader	7	- 45 523	- 39 430
Personalkostnader	8	- 157 353	- 98 902
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 475 828	- 460 745
		<u>-4 648 236</u>	<u>-6 218 571</u>
Rörelseresultat		1 999 743	1 004 153
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 208	6 188
Ränteintäkter och liknande poster	10	89 173	22 899
Räntekostnader fastighetslån		-1 258 640	- 933 633
		<u>-1 165 259</u>	<u>- 904 546</u>
Resultat efter finansiella poster		834 484	99 607
Årets resultat		<u>834 484</u>	<u>99 607</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 667 000	- 667 000
Ianspråktagande av underhållsfond		500 151	797 190
Förändring av underhållsfond		<u>- 166 849</u>	<u>130 190</u>
Resultat efter fondförändring		667 635	229 796

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	106 705 075	107 165 820
Maskiner och inventarier	12	437 417	0
		<u>107 142 492</u>	<u>107 165 820</u>
Summa anläggningstillgångar		107 142 492	107 165 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	140 091
Skattekonto		221 127	163 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 785	378 731
		<u>279 912</u>	<u>682 281</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	6 000 000	3 900 000
Kassa och bank			
Handkassa		10 000	0
Bankmedel		8 898	18 867
Avräkning med Swedbank		1 967 854	814 522
		<u>1 986 752</u>	<u>833 389</u>
Summa omsättningstillgångar		8 266 664	5 415 670
SUMMA TILLGÅNGAR		115 409 156	112 581 490

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		55 850 638	53 900 728
Upplåtelseavgifter		18 942 241	13 152 151
Underhållsfond		1 296 703	1 129 854
		<u>76 089 582</u>	<u>68 182 733</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 608 346	- 838 143
Årets resultat		834 484	99 607
Avsättning till underhållsfond		- 667 000	- 667 000
lanspråktagande av underhållsfond		500 151	797 190
		<u>59 289</u>	<u>- 608 346</u>
Summa eget kapital		76 148 871	67 574 387
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	34 472 653	42 870 776
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		3 064 345	43 367
Leverantörsskulder		237 087	340 294
Skatteskulder		392 581	333 551
Övriga kortfristiga skulder	17	193 129	163 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	900 490	1 255 811
		<u>4 787 632</u>	<u>2 136 327</u>
Summa skulder		39 260 285	45 007 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 409 156	112 581 490
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 921 203 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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 nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Fönsterrenovering	Rak	30
Undercentral	Rak	30
Altaner och gård	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 090 527	2 055 982
Hyror, bostäder	746 273	810 358
Hyror, lokaler	2 929 312	2 926 586
Hyror, garage	404 873	401 200
	<u>6 170 985</u>	<u>6 194 125</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 56 953	- 31 079
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 20 773	- 12 150
Rabatter	- 46 446	0
	<u>- 124 173</u>	<u>- 43 229</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga intäkter, ombyggnad undercentral	80 000	0
Värmeförsäljning	513 554	1 064 535
Inkassointäkter	320	0
	<u>593 874</u>	<u>1 064 535</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	16 010	114 212
Vattenskador	46 448	142 089
Lokaler	20 723	86 908
Tvättstugor	5 405	8 410
Gemensamma utrymmen bl a rökluckor	35 835	43 570
Huskropp	18 110	26 673
Vatten/Avlopp	37 166	45 274

Brf Spettet 2000

769605-4084

	2011-12-31	2010-12-31
Värme	10 797	11 411
Elinstallationer	0	44 569
Hissar	50 527	76 309
Nycklar och lås	13 736	34 099
Port, kodlås	10 249	9 330
Gårdar och grönanläggningar	12 558	74 811
Garage och parkeringsplatser	9 716	12 839
Vandalisering	17 000	7 407
	304 279	737 911

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder, lgh 65 och 11	207 545	129 275
Lokaler, gemensamma utrymmen	137 767	0
Ventilation	68 143	135 415
Ny entreédörr inkl grind	52 375	0
Takarbeten	34 322	532 500
	500 151	797 190

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	63 332	66 328
Arvode förvaltning	119 145	116 532
Kabel-TV	10 875	10 606
IT-kostnader	20 602	49 930
Juridiska kostnader	589	0
Revisionsarvode, externt	42 559	44 381
Övriga förvaltningskostnader	12 046	15 110
Fastighetsskötsel	171 890	168 720
Systematiskt brandskyddsarbete	22 750	182 719
Städ	117 615	105 378
Obligatoriska besiktningar	27 249	18 292
Snöröjning	11 561	94 382
Förbrukningsmateriel	8 785	34 075
Vatten	155 158	185 868
El	521 789	543 604
Uppvärmning	1 405 415	2 001 423
Sophantering	108 601	103 653
	2 819 962	3 741 003

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 625	625
Telefon och porto	1 956	1 960
Konstaterade förluster hyror/avgifter	15 502	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	1 800
Medlems- och föreningsavgifter	10 127	10 127
Konsultarvoden	15 015	24 354
Bankkostnader	1 298	565
	45 523	39 430

	2011-12-31	2010-12-31
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	97 000	82 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 500	10 500
Utbildning, förtroendevalda	26 376	15 863
Summa	126 876	109 163
Sociala kostnader	30 477	24 233
Återbetald löneskatt, 2003-2007	0	- 34 494
	157 353	98 902
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	356 344	356 344
Altaner och gård	26 463	26 463
Fönsterrenovering	77 938	77 938
Undercentral	15 083	0
	475 828	460 745
Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 514	977
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	85 766	19 630
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	215	48
Övriga ränteintäkter, skattekonto	1 678	2 244
	89 173	22 899
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	71 446 689	71 446 689
Mark	36 728 234	36 728 234
Standardförbättringar, fönsterrenovering	2 338 125	2 338 125
Altaner och gård	264 626	264 626
	110 777 674	110 777 673
Summa anskaffningsvärden	110 777 674	110 777 673
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 325 113	-2 968 769
Standardförbättringar, fönsterrenovering	- 233 814	- 155 876
Altaner och gård	- 52 926	- 26 463
	-3 611 853	-3 151 108
Årets avskrivning byggnader	- 356 344	- 356 344
Årets avskrivning Standardförbättringar, fönsterrenovering	- 77 938	- 77 938
Årets avskrivning Altaner och gård	- 26 463	- 26 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 072 598	-3 611 853
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 705 075	107 165 820

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	108 000 000	108 000 000
lokaler	25 400 000	25 400 000
Totalt taxeringsvärde	133 400 000	133 400 000
varav byggnader	69 400 000	69 400 000

Not 12 Maskiner och inventarier**Anskaffningsvärden**

Årets anskaffningar		
Undercentral	452 500	0
	452 500	0

Summa anskaffningsvärden

	452 500	0
--	----------------	----------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar		
Undercentral	- 15 083	0
	- 15 083	0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 15 083	0
--	-----------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	437 417	0
--	----------------	----------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	2 893	2 463
Förutbetald flyttstädning	10 000	0
Upplupen intäkt värmeleverans	0	350 000
Förskottsbetald avgift Fastighetsägarna	2 578	2 578
Utdelning Brandkontoret	4 208	0
Upplupna ränteintäkter	23 600	6 875
Förutbetalda försäkringspremier	15 506	16 815
	58 785	378 731

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 000 000	3 900 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	3 000 000	2,40	2012-01-01
30 dagar	1 000 000	2,40	2012-01-05
90 dagar	2 000 000	2,85	2012-03-06

Brf Spettet 2000

769605-4084

		2011-12-31	2010-12-31
Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	67 052 879	1 129 854	- 608 346
Förändring av underhållsfond			- 166 849
Avsättning till underhållsfond		667 000	
Uttag ur underhållsfond		- 500 151	
Nya insatser och uppl. Avgifter	7 740 000		
Årets resultat			834 484
Vid årets slut	74 792 879	1 296 703	59 289

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	37 536 998	42 914 143
Avgår nästa års amortering	-3 064 345	- 43 367
Skuld vid årets slut	34 472 653	42 870 776

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,13%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,42	2012-05-15	14 000 000			14 000 000
SBAB	3,26	2014-05-15	9 914 143		43 370	9 870 773
SBAB	3,75	Rörligt 90 dgr	19 000 000		5 333 775	13 666 225
			42 914 143		5 377 145	37 536 998

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder, depositioner	190 626	160 185
Redovisningskonto för moms	2 503	2 504
Skuld sociala avgifter och skatter	0	614
	193 129	163 303

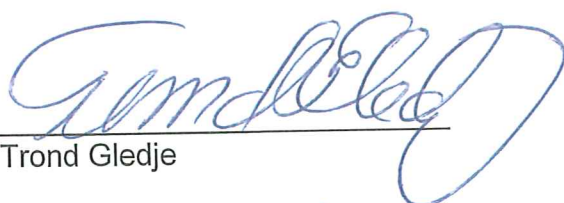
2011-12-31 2010-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	71 913	68 891
Upplupna elkostnader	53 826	61 769
Upplupna vattenavgifter	4 888	4 072
Upplupna värmekostnader	136 412	315 359
Upplupna kostnader för renhållning	4 560	4 144
Upplupna revisionsarvoden	46 000	48 000
Upplupna arvoden	3 500	0
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	43 395	156 362
Förutbetalda hyror och avgifter	535 996	597 214
	<u>900 490</u>	<u>1 255 811</u>

Stockholm 2012-05-23

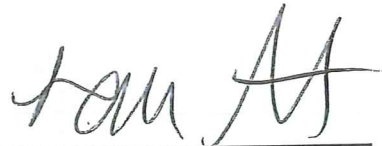

Robert Forsman


Trond Gledje


Owe Eklund

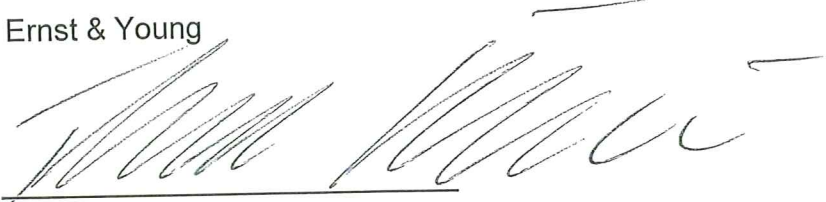

Patrik Nordström


Christer Ferngren


Sara Nilsson

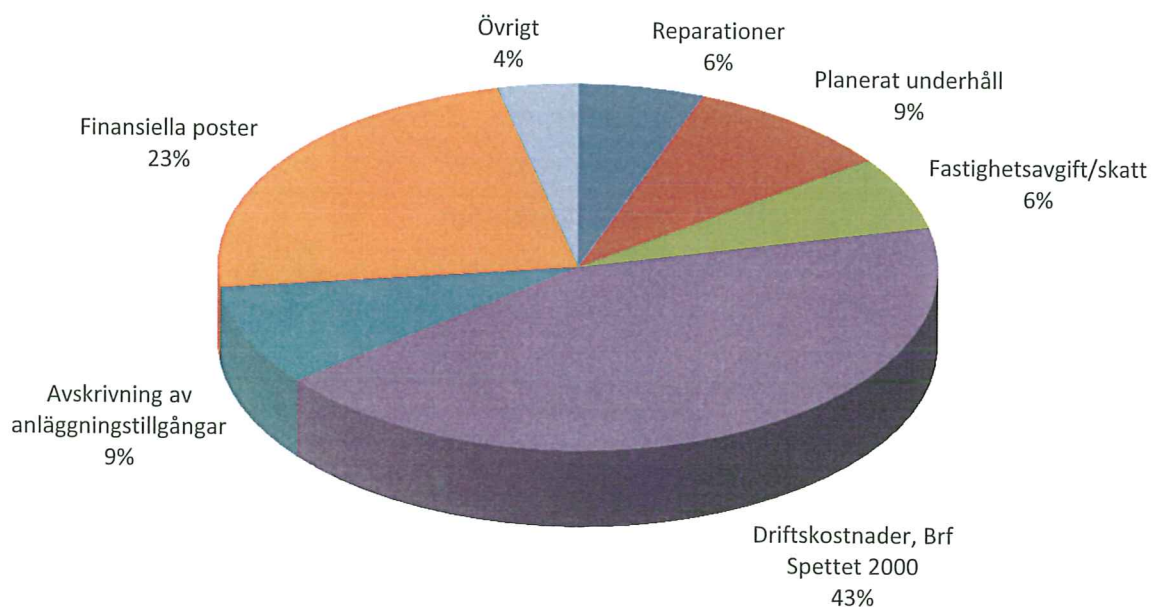
Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/5 - 2012

Ernst & Young


Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	304 279	737 911
Planerat underhåll	500 151	797 190
Fastighetsavgift/skatt	345 140	343 390
Driftskostnader, Brf Spettet 2000	2 310 702	2 676 468
Övriga kostnader	45 523	39 430
Personalkostnader	157 353	98 902
Avskrivning av anläggningstillgångar	475 828	460 745
Finansiella poster	1 258 640	933 633
Summa kostnader	5 397 616	6 087 669



Brf Spettet 2000

769605-4084

Nyckeltalsanalys för driftskostnader**BOA (kvm):**

	2011	2010
	5156	5156
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	12	13
Arvode förvaltning	23	23
Kabel-TV	2	2
IT-kostnader	4	10
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	8	9
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	2	3
Fastighetsskötsel	33	33
Systematiskt brandskyddsarbete	4	35
Städ	23	20
Obligatoriska besiktningar	5	4
Snöröjning	2	18
Förbrukningsmateriel	2	7
Vatten	30	36
El	101	105
Uppvärmning (Avser Brf Spettet 2000)	173	202
Sophantering	21	20
Summa driftskostnader	447	539

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Spettet 2000, org.nr 769605-4084

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Spettet 2000 för år 2011

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Spettet 2000 för år 2011

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24/5-2012



Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

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 25% 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 styrelsen för
Brf Spettet 2000
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