

spettet2000

2000

2012



BRF
SPETTET
2000

ÅRSREDOVISNING

1/1 2012

-

31/12 2012



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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SPETTET 2000 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Trond Gledje	Ordförande	Utsedd av
Anna Bergenstrand	Vice ordförande	Stämman
Christer Ferngren	Ledamot	Stämman
Owe Eklund, avfl jan-2013	Ledamot	Stämman
Niklas Nirvén	Ledamot	Stämman
Per Svangren	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Håkan Landsberg	Stämman
Lina Davies Forsman	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Trond Gledje, Christer Ferngren och Owe Eklund samt suppleanterna Håkan Landsberg och Lina Davies Forsman.

Ordinarie revisorer

Enst & Young		
Thomas Lönnström	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ernst & Young		Stämman
Christer Franzén	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Owe Marstorp	Stämman
Katarina Wilkenson	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

3

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage (Varav 2 platser nyttjas av föreningen till cykelförråd)
10	38

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

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 1 149 tkr och planerat underhåll för 1 661 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret 2012 sker med 667 tkr.

Under 2012 har en ny underhållsplan tagits fram och avsättningen kommer att ökas kommande verksamhetsår. Följande åtgärder har planerats in i den nya underhållsplanen:

- Omläggning av innergården under 2013.
- Genomgång av avloppsstammar. Under det kommande verksamhetsåret planerar vi att ta fram en åtgärdsplan för byte/renovering av avloppsstammarna.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

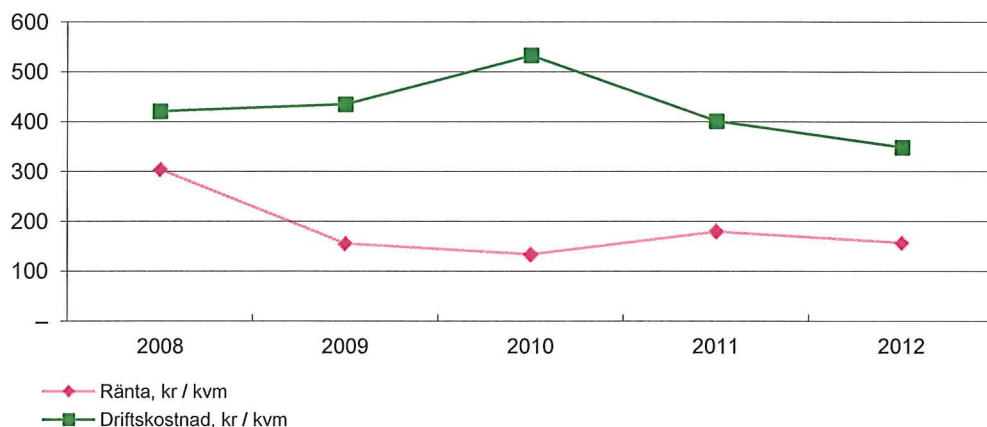
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 juni 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.



Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	6 016	6 648	7 223	7 237	6 766
Årets resultat	- 1 299	834	100	- 203	62
Resultat efter fondförändringar	- 304	668	230	622	14
Balansomslutning	109 631	115 409	112 581	111 118	111 616
Soliditet %	68%	66%	60%	56%	56%
Likviditet %	119%	173%	254%	197%	236%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	416	405	399	394	391
Driftskostnad, kr / kvm	348	401	533	435	421
Ränta, kr / kvm	156	179	133	155	304
Lån, kr / kvm	4 615	5 344	6 110	6 685	6 690

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts, 2004-04-01 med 2% samt 2003-04-01 med 4,9%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). 63 st av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 7 st med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

REFAB	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Maries puts o städ	Städning
Hans Andersson recycling	Grovsopor
Hiss- & Elteknik AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV

Händelser under året

Styrelsen för Spettet 2000 får härmed avge en berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2012-01-01 till 2012-12-31.

Under året 2012 har insatser gjorts för att förädla boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden. Vi har under året arbetat med att renovera dagvattenavlopp från tak och balkonger. Detta är förebyggande åtgärder då vi under året har haft två större vattenläckor. Renoveringen har tagit en stor del av årets budget och vi har därför påbörjat en översyn av underhållsplanen för att identifiera kommande åtgärder. Vidare har en ny städfirma anlitats under året.

Under året har en lägenhet sålts av föreningen, försäljningen slutförs och redovisas under januari 2013, i och med detta har vi 7 hyreslägenheter kvar. En lokalhyresgäst har sagt upp sitt avtal under året och arbete har pågått för att hitta en ny hyresgäst.

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

Information har skickats ut regelbundet till de boende via nyhetstidningen Bulletinen. Vidare har föreningen ordnat regelbundna informationsmöten där medlemmarna beretts möjlighet att träffa styrelsen för att få information samt att ställa frågor.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	59 289
Årets resultat före fondförändring	-1 298 593
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 661 376
Summa underskott	-244 928

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-244 928
----------------------------	----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 146 939	6 170 985
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 142 905	- 124 173
Bränsleavgifter		7 292	7 292
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 631	593 874
		<u>6 015 957</u>	<u>6 647 978</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 149 081	- 304 279
Planerat underhåll	5	-1 661 376	- 500 151
Fastighetsavgift/skatt		- 349 550	- 345 140
Driftskostnader	6	-2 445 749	-2 819 962
Övriga kostnader	7	- 80 329	- 45 523
Personalkostnader	8	- 137 353	- 157 353
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 475 828	- 475 828
		<u>-6 299 266</u>	<u>-4 648 236</u>
Rörelseresultat		- 283 309	1 999 743
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl.tillg. Utdelning Brandkontoret		5 940	4 208
Ränteintäkter och liknande poster	10	76 628	89 173
Räntekostnader fastighetslån		-1 097 852	-1 258 640
		<u>-1 015 284</u>	<u>-1 165 259</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 298 593	834 484
Årets resultat		-1 298 593	834 484
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 667 000	- 667 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 661 376	500 151
Förändring av underhållsfond		<u>994 376</u>	<u>- 166 849</u>
Resultat efter fondförändring		- 304 217	667 635

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	106 244 331	106 705 076
Inventarier, verktyg och installationer	12	422 334	437 417
		<u>106 666 665</u>	<u>107 142 493</u>
Summa anläggningstillgångar		106 666 665	107 142 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		165 497	221 127
Övriga fordringar		1 778	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>29 363</u>	<u>58 785</u>
		196 638	279 912
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 200 000	6 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		0	10 000
Bankmedel		8 898	8 898
Avräkning med Swedbank		<u>1 558 873</u>	<u>1 967 854</u>
		1 567 771	1 986 752
Summa omsättningstillgångar		2 964 409	8 266 664
SUMMA TILLGÅNGAR		109 631 073	115 409 156

3

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		55 850 638	55 850 638
Upplåtelseavgifter		18 942 241	18 942 241
Underhållsfond		302 327	1 296 703
		<u>75 095 206</u>	<u>76 089 582</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 289	- 608 346
Årets resultat		-1 298 593	834 484
Avsättning till underhållsfond		- 667 000	- 667 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 661 376	500 151
		<u>- 244 928</u>	<u>59 289</u>
Summa eget kapital		74 850 278	76 148 871
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	32 289 900	34 472 653
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		128 442	3 064 345
Leverantörsskulder		845 973	237 087
Skatteskulder		320 677	392 581
Övriga kortfristiga skulder	17	289 930	193 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	905 873	900 490
		<u>2 490 895</u>	<u>4 787 632</u>
Summa skulder		34 780 795	39 260 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 631 073	115 409 156

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

3-

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 transaktioner 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 räntebärande 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparation

er 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

3

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 143 155	2 090 527
Hyror, bostäder	616 978	746 273
Hyror, lokaler	2 981 253	2 929 312
Hyror, garage	405 553	404 873
	<u>6 146 939</u>	<u>6 170 985</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 58 930	- 56 953
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 20 119	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 26 270	- 20 773
Rabatter	- 37 585	- 46 446
	<u>- 142 905</u>	<u>- 124 173</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga intäkter, ombyggnad undercentral	0	80 000
Värmeförsäljning	0	513 554
Inkassointäkter	640	320
Övriga rörelseintäkter	3 991	0
	<u>4 631</u>	<u>593 874</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	256 173	16 010
Vattenskador	443 682	46 448
Lokaler	28 585	20 723
Tvättstugor	2 469	5 405
Gemensamma utrymmen	9 574	35 835
Installationer	0	18 110
Vatten/Avlopp	160 280	37 166
Värme	60 454	10 797
Elinstallationer	17 246	0
Tele/TV/Porttelefon	7 393	0
Hissar	92 290	50 527
Nycklar o lås	16 024	13 736

3

	2012-12-31	2011-12-31
Husropp	24 401	10 249
Gårdar och grönanläggningar	10 271	12 558
Garage och parkeringsplatser	20 239	9 716
Vandalisering	0	17 000
	<u>1 149 081</u>	<u>304 279</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder lgh 69	140 230	207 545
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	137 767
VA/Sanitet	1 406 326	0
Ventilation	114 820	68 143
Ny entrédörr	0	52 375
Takarbeten	0	34 322
	<u>1 661 376</u>	<u>500 151</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	63 583	63 332
Arvode förvaltning	124 829	119 145
Kabel-TV	11 674	10 875
IT-kostnader	21 165	20 602
Juridiska kostnader	1 200	589
Revisionsarvode, externt	49 821	42 559
Övriga förvaltningskostnader	24 748	12 046
Fastighetsskötsel	182 030	171 890
Systematiskt brandskyddsarbete	0	22 750
Städ	122 763	117 615
Obligatoriska besiktningar	28 758	27 249
Snöröjning	8 750	11 561
Förbrukningsmateriel	17 683	8 785
Vatten	168 349	155 158
El	492 256	521 789
Uppvärmning	1 003 755	1 405 415
Sophantering	124 385	108 601
	<u>2 445 749</u>	<u>2 819 962</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	1 625
Telefon och porto	2 072	1 956
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 802	15 502
Medlems- och föreningsavgifter	11 656	10 127
Köpta tjänster utöver avtal t ex UH-plan	54 705	15 015
Konsultarvoden, förslag innergård	10 094	0
Bankkostnader	0	1 298
	<u>80 329</u>	<u>45 523</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	101 800	97 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 500	3 500
Utbildning, förtroendevalda	0	26 376
Summa	<u>104 300</u>	<u>126 876</u>
Sociala kostnader	<u>33 053</u>	<u>30 477</u>
	<u>137 353</u>	<u>157 353</u>

5

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	15 083
	<u>475 828</u>	<u>475 828</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 177	1 514
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	74 656	85 766
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	435	215
Övriga ränteintäkter, skattekonto	360	1 678
	<u>76 628</u>	<u>89 173</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	71 446 689	71 446 689
Mark	36 728 234	36 728 234
Fönsterrenovering	2 338 125	2 338 125
Altaner och gård	264 626	264 626
	<u>110 777 674</u>	<u>110 777 674</u>

Summa anskaffningsvärden 110 777 674 110 777 674

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 681 457	-3 325 113
Fönsterrenovering	- 311 752	- 233 814
Altaner och gård	- 79 389	- 52 926
	<u>-4 072 598</u>	<u>-3 611 853</u>

Årets avskrivning byggnader	- 356 344	- 356 344
Årets avskrivning fönsterrenovering	- 77 938	- 77 938
Årets avskrivning altaner och gård	- 26 463	- 26 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 533 343</u>	<u>-4 072 598</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

106 244 331 106 705 076

Taxeringsvärden

bostäder	108 000 000	108 000 000
lokaler	25 400 000	25 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>133 400 000</u>	<u>133 400 000</u>
varav byggnader	69 400 000	69 400 000

5

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	452 500	
	452 500	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	452 500
	0	452 500
Summa anskaffningsvärden	452 500	452 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 15 083	0
	- 15 083	0
Årets avskrivningar		
Installationer	- 15 083	- 15 083
	- 15 083	- 15 083
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 30 166	- 15 083
Restvärde enligt plan vid årets slut	422 334	437 417

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	2 944	2 893
Förutbetald flyttstädning	0	10 000
Förutbetald avgift Fastighetsägarna	2 578	2 578
Utdelning brandkontoret	5 940	4 208
Upplupna ränteintäkter	1 875	23 600
Förutbetalda försäkringspremier	16 026	15 506
	29 363	58 785

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 200 000	6 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 200 000	2,25	2013-01-07		

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	18 942 241	55 850 638	1 296 703	59 289
Förändring av underhållsfond				994 376
Avsättning till underhållsfond			667 000	
Uttag ur underhållsfond			-1 661 376	
Årets resultat				-1 298 593
Vid årets slut	18 942 241	55 850 638	302 327	- 244 928

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	32 418 342	37 536 998
Avgår nästa års amortering	- 128 442	-3 064 345
Skuld vid årets slut	32 289 900	34 472 653

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,14%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,21%	2015-06-04	14 000 000	2 000 000	12 000 000
SBAB	3,26%	2014-05-15	9 870 773	46 952	9 823 821
SBAB	3,53%		13 666 225	3 071 704	10 594 521
			37 536 998	5 118 656	32 418 342

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 128 442 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

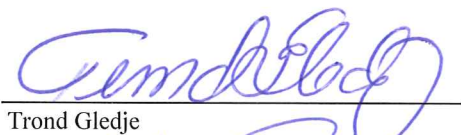
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	191 126	190 626
Redovisningskonto för moms	2 504	2 503
Avräkning LÅN	96 300	0
	289 930	193 129

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	53 105	71 913
Upplupna elkostnader	49 539	53 826
Upplupna vattenavgifter	8 361	4 888
Upplupna värmekostnader	169 067	136 412
Upplupna kostnader för renhållning	3 585	4 560
Upplupna revisionsarvoden	47 500	46 000
Upplupna arvoden	2 000	3 500
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	5 320	43 395
Upplupen städkostnad	8 500	0
Förutbetalda hyror och avgifter	558 895	535 996
	<u>905 873</u>	<u>900 490</u>

Stockholm 2013-05-14



Trond Gledje



Anna Bergenstrand



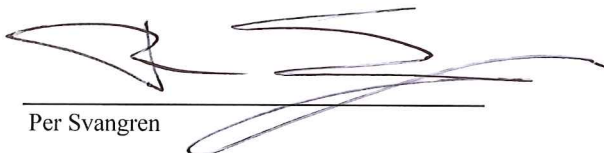
Christer Ferngren



Håkan Landsberg



Niklas Nirvén



Per Svangren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 - 2013

Ernst & Young


Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spettet 2000 för räkenskapsåret 2012.

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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spettet 2000 för räkenskapsåret 2012.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

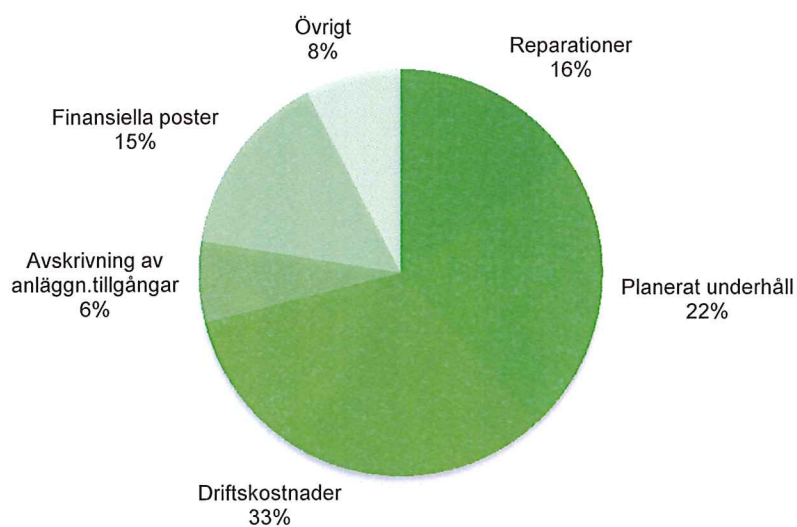
Stockholm den 14 maj 2013



Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	1 149 081	304 279
Planerat underhåll	1 661 376	500 151
Fastighetsavgift/skatt	349 550	345 140
Driftskostnader	2 445 749	2 819 962
Övriga kostnader	80 329	45 523
Personalkostnader	137 353	157 353
Avskrivning av anläggningstillgångar	475 828	475 828
Finansiella poster	1 097 852	1 258 640
Summa kostnader	7 397 118	5 906 876



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

5156

5156

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	12	12
Arvode förvaltning	24	23
Kabel-TV	2	2
IT-kostnader	4	4
Revisionsarvode, externt	10	8
Övriga förvaltningskostnader	5	2
Fastighetsskötsel	35	33
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4
Städ	24	23
Obligatoriska besiktningar	6	5
Snöröjning	2	2
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	33	30
El	95	101
Uppvärmning	195	173
Sophantering	24	21
Summa driftskostnader	474	447

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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

BRF SPETTET 2000

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF SPETTET 2000 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar och fastighetsbolag med
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,
fastighetsservice 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

