

spettet2000

spettet2000

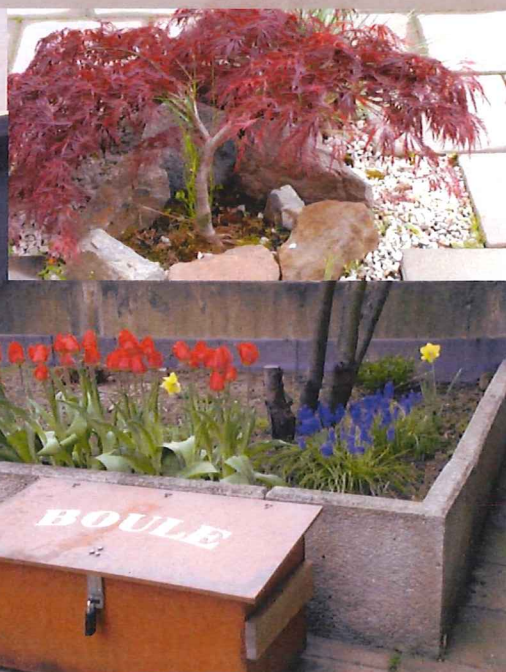
2013



BRF
SPETTET
2000

ÅRSREDOVISNING
1/1 2013 -

31/12 2013



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 innehåsas 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 teck-

nats 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
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Gledje Trond	Ordförande	Utsedd av
Anna Bergenstrand	Vice ordförande	Stämman
Håkan Landsberg	Ledamot	Stämman
Lina Davies Forsman	Ledamot	Stämman
Niklas Nirven	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Måns Magnusson		Stämman
Per Nordqvist		Stämman

Ordinarie revisorer

Ernst & Young		
Thomas Lönnström	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Ernst & Young		
Christer Franzen	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Katrin Wilkesson		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	38

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

Årets taxeringsvärde	132 838 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	133 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 522 tkr och planerat underhåll för 618 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret 2013 sker med 936 tkr.

Under 2012 togs en ny underhållsplan fram och avsättningen kommer att ökas kommande verksamhetsår.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

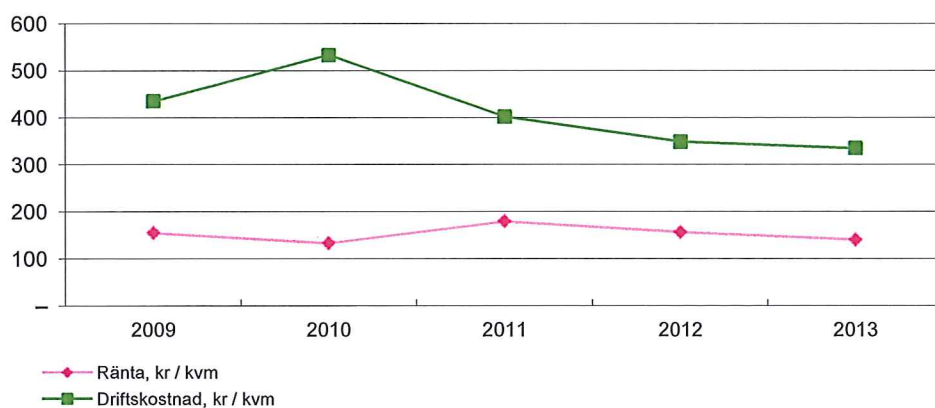
Allmänt

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 4 juni 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte i anslutning till årsstämman.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	6 020	6 016	6 648	7 223	7 237
Årets resultat	607	- 1 299	834	100	- 203
Resultat efter fondförändringar	289	- 304	668	230	622
Balansomslutning	117 627	109 631	115 409	112 581	111 118
Soliditet %	70%	68%	66%	60%	56%
Likviditet %	318%	119%	173%	254%	197%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	425	416	405	399	394
Driftskostnad, kr / kvm	335	348	401	533	435
Ränta, kr / kvm	140	156	179	133	155
Lån, kr / kvm	4 597	4 615	5 344	6 110	6 685

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 2014 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse och en upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 överlåtelse och en upplåtelse).

64 st av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 6 st med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Fastighetsskötsel AB	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 2013-01-01 till 2013-12-31.

Under året 2013 har insatser gjorts för att förädla boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden. Under året har innergården renoverats och ett nytt tätskikt har lagts över hela gården. Nya planteringslådor och en ny inredning har byggts för att skapa en trivsamt miljö för medlemmar och boende. Innergården kommer att färdigställas under våren 2014. Vidare har vi under året fortsatt arbetet med förebyggande åtgärder. Bland annat har vi påbörjat med ett kartläggningsarbete för att undersöka möjliga åtgärder för byte/renovering av avloppsstammarna.

Arbete med energiåtgärder har pågått under året. Vi har installerat enskilda elmätare för samtliga boende och individuell mätning av el infördes från och med 1:e januari 2014. Värmecentralen har kompletterats med nya shuntgrupper och nya ventilgrupper för vatten är andra exempel som påverkar den totala energikostnaden för föreningen.

Under året har en arbetsgrupp tillsatts för att ta fram förslag på inglasning av balkonger samt att söka bygglov. Det arbetet fortsätter under våren 2014.

Under året har 1 lägenhet sålts av föreningen, i och med detta har vi numera 6 hyreslägenheter kvar. 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 vår nyöppnade hemsida. 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 årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-244 928
Årets resultat före fondförändring	607 022
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-936 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	617 709
Summa överskott	43 803

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	43 803
----------------------------	--------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 115 938	6 146 939
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 103 506	- 142 905
Bränsleavgifter		7 292	7 292
Övriga förvaltningsintäkter	3	700	4 631
		<u>6 020 425</u>	<u>6 015 957</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 521 720	-1 149 081
Planerat underhåll	5	- 617 709	-1 661 376
Fastighetsavgift/skatt		- 303 080	- 349 550
Driftkostnader	6	-2 349 885	-2 445 749
Övriga kostnader	7	- 139 386	- 80 329
Personalkostnader	8	- 122 614	- 137 353
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 500 105	- 475 828
		<u>-4 554 498</u>	<u>-6 299 266</u>
Rörelseresultat		1 465 926	- 283 309
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 138	5 940
Ränteintäkter och liknande poster	10	119 476	76 628
Räntekostnader fastighetslån		- 984 519	-1 097 852
		<u>- 858 905</u>	<u>-1 015 284</u>
Resultat efter finansiella poster		607 022	-1 298 593
Årets resultat		607 022	-1 298 593
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 936 000	- 667 000
Ianspråktagande av underhållsfond		617 709	1 661 376
Resultat efter fondförändring		288 731	- 304 217

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	106 244 842	106 244 331
Inventarier, verktyg och installationer	12	407 251	422 334
Pågående byggnation och förskott, markarbeten gård	20	2 667 479	—
		<u>109 319 572</u>	<u>106 666 665</u>
Summa anläggningstillgångar		109 319 572	106 666 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 747	—
Skattefordringar		44 927	—
Övriga fordringar	13	141 786	167 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	27 692	29 363
		<u>220 152</u>	<u>196 638</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	5 100 000	1 200 000
Kassa och bank			
Bankmedel, Handelsbanken		8 354	8 898
Avräkning med Swedbank		2 978 832	1 558 873
		<u>2 987 186</u>	<u>1 567 771</u>
Summa omsättningstillgångar		8 307 338	2 964 409
SUMMA TILLGÅNGAR		117 626 909	109 631 073

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		57 718 162	55 850 638
Upplåtelseavgifter		24 481 867	18 942 241
Underhållsfond		620 618	302 327
		<u>82 820 647</u>	<u>75 095 206</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 244 928	59 289
Årets resultat		607 022	-1 298 593
Avsättning till underhållsfond		- 936 000	- 667 000
Ianspråktagande av underhållsfond		617 709	1 661 376
		<u>43 803</u>	<u>- 244 928</u>
Summa eget kapital		82 864 450	74 850 278
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	32 150 847	32 289 900
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	139 044	128 442
Leverantörsskulder		1 326 308	845 973
Skatteskulder		137 798	320 677
Övriga kortfristiga skulder	18	202 958	289 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	805 505	905 873
		<u>2 611 613</u>	<u>2 490 895</u>
Summa skulder		34 762 460	34 780 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 626 909	109 631 073
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		65 000 000	65 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 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 räntetäkter 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 921 203 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid 100 år.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Fönsterrenovering	Rak	30
Fjärrvärmecentral	Rak	30
Elmätare	Rak	20
Altaner och gård	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 191 871	2 143 155
Hyror, bostäder	509 480	616 978
Hyror, lokaler	3 015 187	2 981 253
Hyror, garage	399 400	405 553
	<u>6 115 938</u>	<u>6 146 939</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 32 721	- 58 930
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 44 010	- 20 119
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 26 775	- 26 270
Rabatter	—	- 37 585
	<u>- 103 506</u>	<u>- 142 905</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	700	640
Övriga rörelseintäkter	—	3 991
	<u>700</u>	<u>4 631</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	112 721	256 173
Vattenskador	21 326	443 682
Lokaler	21 204	28 585
Tvättstugor	10 397	2 469
Gemensamma utrymmen	29 653	9 574
Vatten/Avlopp	95 474	160 280
Värme	669	60 454
Ventilation	69 483	—
Elinstallationer	38 423	17 246
Tele/TV/Porttelefon	—	7 393

	2013-12-31	2012-12-31
Hissar	50 713	92 290
Låssystem	14 707	16 024
Huskropp	37 413	24 401
Gårdar och grönanläggningar	–	10 271
Garage och parkeringsplatser	–	20 239
Vandalisering	19 536	–
	<u>521 720</u>	<u>1 149 081</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder, lgh 69	–	140 230
VA/Sanitet	105 680	1 406 326
Värme bl a nya shuntgrupper	419 283	–
Ventilation	–	114 820
Rökluckor	92 746	–
	<u>617 709</u>	<u>1 661 376</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	80 641	63 583
Förvaltningsarvode	127 728	124 829
Kabel-TV	11 310	11 674
IT-kostnader	22 753	21 165
Juridiska kostnader	1 500	1 200
Arvode, yrkesrevisorer	46 301	49 821
Övriga förvaltningskostnader	10 944	24 748
Fastighetsskötsel	157 681	182 030
Driftövervakning	5 000	–
Systematiskt brandskyddsarbete	8 138	–
Städning gemensamma utrymmen	98 852	122 763
Obligatoriska besiktningar	8 457	28 758
Snö- och halkbekämpning	8 285	8 750
Förbrukningsmateriel	39 333	17 683
Vatten	168 166	168 349
El	481 735	492 256
Uppvärmning	951 072	1 003 755
Sophantering och återvinning	121 990	124 385
	<u>2 349 885</u>	<u>2 445 749</u>

Not 7 Övriga kostnader

Telefon och porto	1 983	2 072
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1 802
Medlems- och föreningsavgifter	10 555	11 656
Köpta tjänster	17 175	54 705
Konsultarvoden bl a anbudsförfarande	108 535	10 094
Bankkostnader	1 138	–
	<u>139 386</u>	<u>80 329</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	93 300	101 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	2 500
Summa	93 300	104 300
Sociala kostnader	29 314	33 053
	122 614	137 353

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	356 344	356 344
Markinventarier	26 463	26 463
Anslutningsavgifter	24 277	–
Standardförbättringar	77 938	77 938
Installationer	15 083	15 083
	500 105	475 828

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 296	1 177
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	117 617	74 656
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	435
Övriga ränteintäkter	563	360
	119 476	76 628

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
	110 777 674	110 777 674
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter, enskilda elmätare	485 533	–
	485 533	–
Summa anskaffningsvärden	111 263 207	110 777 674
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 037 801	-3 681 457
Fönsterrenovering	- 389 690	- 311 752
Altaner och gård	- 105 852	- 79 389
	-4 533 343	-4 072 598
Årets avskrivning byggnader	- 356 344	- 356 344
Årets avskrivning enskilda elmätare	- 24 277	–
Årets avskrivning fönsterrenovering	- 77 938	- 77 938
Årets avskrivning altaner och gård	- 26 463	- 26 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 018 365	-4 533 343
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 244 842	106 244 331

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	111 000 000	108 000 000
lokaler	21 838 000	25 400 000
Totalt taxeringsvärde	132 838 000	133 400 000
varav byggnader	68 200 000	69 400 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer, fjärrvärmecentral	452 500	452 500
	452 500	452 500
Summa anskaffningsvärden	452 500	452 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer, fjärrvärmecentral	- 30 166	- 15 083
	- 30 166	- 15 083
Årets avskrivningar		
Installationer, fjärrvärmecentral	- 15 083	- 15 083
	- 15 083	- 15 083
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 45 249	- 30 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	407 251	422 334

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	113 612	165 497
Andra kortfristiga fordringar	28 174	1 778
	141 786	167 275

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	270	1 875
Förutbetalda försäkringspremier	21 538	16 026
Förutbetalad kabel-tv-avgift	2 796	2 944
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	119	—
Utdelning brandkontoret	—	5 940
Förutbetalad avgift Fastighetsägarna	2 969	2 578
	27 692	29 363

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 100 000	1 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	600 000	1,90	Löpande
30 dagar	4 500 000	1,90	Löpande



Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		18 942 241	55 850 638	302 327	1 053 665	-1 298 593
Disposition enl årsstämmobeslut					-1 298 593	1 298 593
Avsättning till underhållsfond				936 000	- 936 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 617 709	617 709	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		5 539 626	1 867 524			
Årets resultat						607 022
Vid årets slut		24 481 867	57 718 162	620 618	- 563 219	607 022

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	32 289 891	32 418 342
Avgår nästa års amortering	- 139 044	- 128 442
Skuld vid årets slut	32 150 847	32 289 900

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,04%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB, 90 dgr	2,36%	2014-06-03	10 594 521		77 621	10 516 900
SBAB	3,21%	2015-06-04	12 000 000			12 000 000
SBAB	3,26%	2014-05-15	9 823 821		50 830	9 772 991
			32 418 342		128 451	32 289 891

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 139 044 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	191 626	191 126
Redovisningskonto för moms	2 504	2 504
Avräkning lån	—	96 300
Övriga kortfristiga skulder, felinbetalning dec, justerad jan-14	8 828	—
	202 958	289 930

Not 20 Pågående byggnation och förskott, markarbeten gård

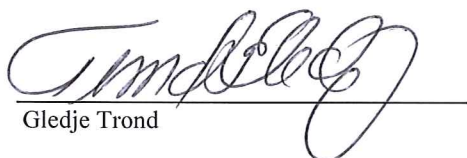
Pågående byggnation och förskott, markarbeten gård	2 667 479	—
--	-----------	---

Det under året utförda mark- och renoveringsarbetet av gården redovisas fram till och med färdigställandet som pågående arbete. När arbetet slutförs under 2014 kommer posten fördelas mellan kostnader respektive markanläggning med utgångspunkt i vilka åtgärder som kan anses vara av värdehöjande karaktär.

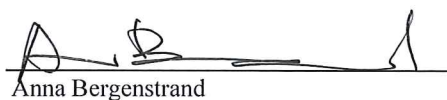
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	47 266	53 105
Upplupna elkostnader	—	49 539
Upplupna vattenavgifter	1 971	8 361
Upplupna värmekostnader	163 633	169 067
Upplupna kostnader för renhållning	4 183	3 585
Upplupna revisionsarvoden	48 000	47 500
Upplupna arvoden	2 000	2 000
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	46 746	5 320
Upplupen städkostnad	—	8 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	491 706	558 895
	<u>805 505</u>	<u>905 873</u>

Stockholm 2014-04-15



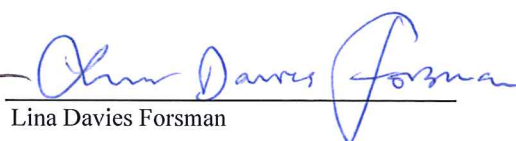
Gledje Trond



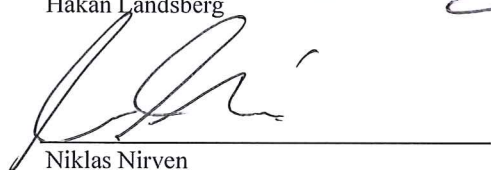
Anna Bergenstrand



Håkan Landsberg



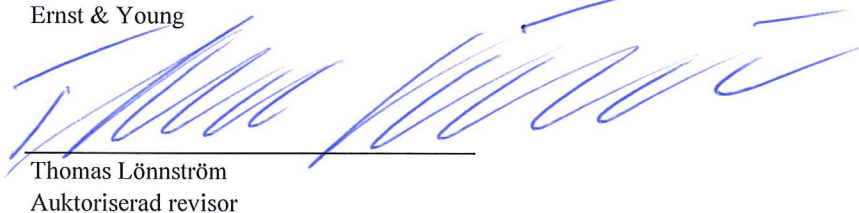
Lina Davies Forsman



Niklas Nirven

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 - 2014

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 2013.

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 2013 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 resultat eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Spettet 2000 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens 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 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

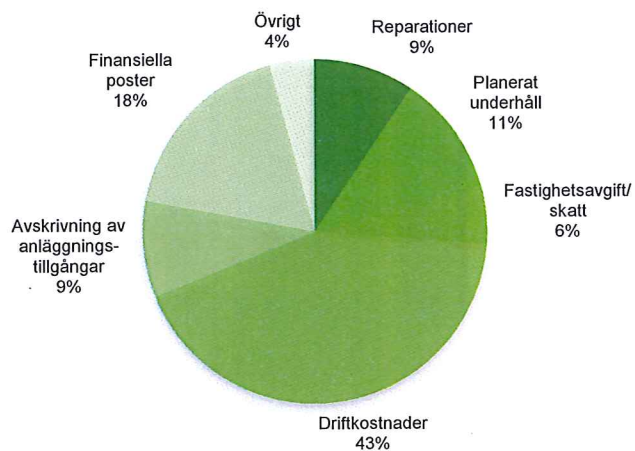
Stockholm den 15 maj 2014



Thomas Lönnström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	521 720	1 149 081
Planerat underhåll	617 709	1 661 376
Fastighetsavgift/skatt	303 080	349 550
Driftkostnader	2 349 885	2 445 749
Övriga kostnader	139 386	80 329
Personalkostnader	122 614	137 353
Avskrivning av anläggningstillgångar	500 105	475 828
Finansiella poster	984 519	1 097 852
Summa kostnader	5 539 017	7 397 118



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

5156

5156

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	16	12
Förvaltningsarvode	25	24
Kabel-TV	2	2
IT-kostnader	4	4
Arvode, yrkesrevisor	9	10
Övriga förvaltningskostnader	2	5
Fastighetsskötsel	31	35
Driftövervakning	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	19	24
Obligatoriska besiktningar	2	6
Snö- och halkbekämpning	2	2
Förbrukningsmateriel	8	3
Vatten	33	33
El	93	95
Uppvärmning	184	195
Sophantering och återvinning	24	24
Summa driftkostnader	456	474

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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 bostadsrättsföreningar 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