
Årsredovisning

BRF SPETTET 2000
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769605-4084

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Dagordning vid föreningsstämma enl. § 33

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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 m²

Total lokalarea: 1 868 m²

Årets taxeringsvärde 132 838 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 132 838 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts, 2004-04-01 med 2% samt 2003-04-01 med 4,9%. I januari 2014 sänktes årsavgifterna med 10,57%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10% from 2015-07-01.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 736 tkr och planerat underhåll för 1 057 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret 2014 sker med 936 tkr.

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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	209
Belysning trapphus	105
Tak renovering hornsgatan	744

Några av de större utförda reparationerna under 2014: (se Not 3 Reparationer på totalt 736 tkr)

Renovering lägenhet, 221 tkr
Ventilation, 100 tkr
Hissar, 87 tkr
Tak och vind isolering, 94 tkr
Gjutning fasad, 30 tkr
Låssystem, 49 tkr

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Gledje Trond	Ordförande
Niklas Nirven (avgått from nov)	Sekreterare
Per Nordqvist	Ledamot
Per-Olov Nilsson	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Styrelsesuppleanter

Annica Slätis
Mattias Hedberg (avgått from okt)

Stämman
Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Per Engzell	Auktoriserad revisor
Engzells Revisionsbyrå AB	

Stämman
Stämman

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Styrelsen för Spettet 2000 får härmed avge en berättelse om föreningens förvaltning verksamhetsåret 2014-01-01 till 2014-12-31.

Under året 2014 har insatser gjorts för att förädla boendemiljön och trygga ett bra boende i framtiden. Under året har innergården färdigställts med nytt tätskick som lagts över hela gården. Nya planetringslådor och en ny inredning har byggts för att skapa en trivsamt miljö för medlemmar och boende. Vi har under året fortsatt att arbeta med förebyggande åtgärder. Bland annat har vi påbörjat med ett kartläggningsarbete för att undersöka möjliga åtgärder för byte/renovering av avloppsstammarna. Detta arbete fortlöper under 2015.

Arbete med energiåtgärder har pågått under året. Enskilda elmätare för samtliga boende och individuell mätning av el infördes från och med 1:e januari 2014. Vi har även påbörjat genomsyn av fastighetens energiförbrukning. Detta arbete beräknas vara klart i början av 2015. Tvättstugan har rustats upp med ny maskinpark där vi valt utrustning som ligger i linje med energisparande åtgärder.

En arbetsgrupp har tagit fram förslag på inglasning av balkonger och sökt bygglov. Vi har fått bygglov för Hornsbruksgatan men trots flera överklaganden lyckades vi inte få bygglov för balkongerna mot Hornsgatan.

Under året har vi byggt terrasser samt renoverat taket på fastigheten mot Hornsgatan. Detta är ett led i arbetet med att förädla fastigheten och att säkra en stabil boendemiljö.

En av föreningens lägenheter har renoverats inför försäljning under året med planerad försäljning början av 2015. Innan försäljning har vi 6 hyreslägenheter kvar.

Föreningen har även omförhandlat hyresavtalet för en av lokalerna och vi har i samband med det fått in ICA som ny hyresgäst.

Föreningens ekonomi är i balans men på grund av planerade åtgärder för byte/renovering av avloppsstammarna samt som ett led i att kunna öka föreningens avsättningar har styrelsen beslutat att avgifterna höjs med 10 procent från halvårsskiftet 2015.

Information har regelbundet publicerats till de boende via föreningens hemsida. Vidare har föreningen ordnat regelbundna informationsmöten där medlemmarna beretts möjlighet att träffa styrelsen för att få information samt att ställa frågor.

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 048 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 583 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Överlåtelse

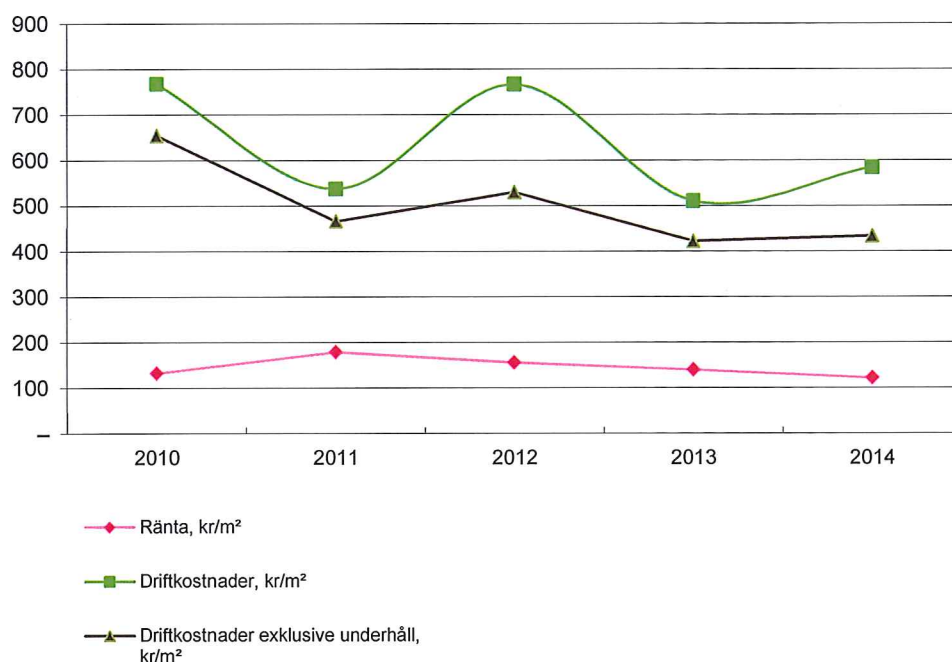
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse och en upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 överlåtelse och en upplåtelse).

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



Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 922	6 020	6 016	6 648	7 223
Årets resultat	- 465	607	- 1 299	834	100
Resultat före avskrivningar	583	1 107	- 823	1 310	560
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 353	171	- 1 490	643	- 107
Avsättning till underhållsfond kr/m²	133	133	95	95	95
Balansomslutning	116 394	117 627	109 631	115 409	112 581
Soliditet	71%	70%	68%	66%	60%
Likviditet	254%	318%	119%	173%	254%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	383	425	416	405	399
Driftkostnader, kr/m²	584	510	767	537	768
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	433	422	530	466	654
Ränta, kr/m²	122	140	156	179	133
Underhållsfond, kr/m²	71	88	43	185	161
Lån, kr/m²	4 577	4 597	4 615	5 344	6 110

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

M

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	43 803
Årets resultat före fondförändring	-465 363
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-936 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 057 214</u>
Summa underskott	-300 347

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-300 347

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 755 265	6 012 433
Övriga rörelseintäkter	2	167 203	7 992
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>5 922 468</u>	<u>6 020 425</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 101 402	-3 583 167
Fastighetsadministration	4	- 319 175	- 348 612
Personalkostnader	5	- 129 116	- 122 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 048 080	- 500 105
Summa rörelsekostnader		<u>-5 597 773</u>	<u>-4 554 498</u>
Rörelseresultat		324 695	1 465 926
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella		6 485	6 138
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	60 976	119 476
Räntekostnader och liknande poster		- 857 519	- 984 519
Summa finansiella poster		<u>- 790 058</u>	<u>- 858 905</u>
Resultat efter finansiella poster		- 465 363	607 022
Årets resultat		<u>- 465 363</u>	<u>607 022</u>

13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	110 935 306	106 244 842
Inventarier, verktyg och installationer	9	392 168	407 251
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		—	2 667 479
Summa materiella anläggningstillgångar		111 327 474	109 319 572
Summa anläggningstillgångar		111 327 474	109 319 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 810	5 747
Övriga fordringar	10	159 102	186 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 563	27 692
Summa kortfristiga fordringar		226 475	220 152
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	4 000 000	5 100 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	5 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		840 303	2 987 186
Summa kassa och bank		840 303	2 987 186
Summa omsättningstillgångar		5 066 778	8 307 338
SUMMA TILLGÅNGAR		116 394 251	117 626 909

13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 200 029	82 200 029
Fond för yttre underhåll		499 404	620 618
Summa bundet eget kapital		82 699 433	82 820 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		165 017	- 563 219
Årets resultat		- 465 363	607 022
Summa fritt eget kapital		- 300 347	43 803
Summa eget kapital		82 399 086	82 864 450
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	32 000 327	32 150 847
Summa långfristiga skulder		32 000 327	32 150 847
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 514	139 044
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder		768 126	191 626
Leverantörsskulder		244 905	1 326 308
Övriga kortfristiga skulder	15	277 553	149 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	553 739	805 505
Summa kortfristiga skulder		1 994 838	2 611 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 394 251	117 626 909
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		65 000 000	65 000 000
Summa ställda säkerheter		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, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

3

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	106	2119
Fönsterrenovering	Linjär	30	
Fjärrvärmecentral	Linjär	30	
Elmätare	Linjär	20	
Altaner och gård	Linjär	10	
Gård & Markarbeten	Linjär	20	
Tvättmaskin	Linjär	10	
Terrasser	Linjär	20	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 975 135	2 191 871
Hyrer, bostäder	454 250	509 480
Hyrer, lokaler	3 006 957	3 015 187
Hyrer, garage	406 440	394 000
Hyrer, övriga	5 400	5 400
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 54 867	- 32 721
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 11 250	- 44 010
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 26 800	- 26 775
	<u>5 755 265</u>	<u>6 012 433</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	7 292	7 292
Elavgifter	159 551	—
Inkassointäkter	360	700
	<u>167 203</u>	<u>7 992</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	735 582	521 720
Planerat Underhåll	1 057 214	617 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	303 570	303 080
Försäkringspremier	97 449	80 641
Kabel- och digital-TV	11 483	11 310
Fastighetsskötsel	157 890	157 681
Trädgårdsskötsel	8 971	—
Bevakningskostnader	18 936	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	—	8 138
Städning gemensamma utrymmen	104 984	98 852
Obligatoriska besiktningar	10 775	8 457
Bevakningskostnader	1 200	—
Snö- och halkbekämpning	8 750	8 285
Förbrukningsmateriel	1 684	39 333
Vatten	167 518	168 166
El	375 866	481 735
Uppvärmning	893 346	951 072
Sophantering och återvinning	146 183	121 990
	<u>4 101 402</u>	<u>3 583 167</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	127 754	127 728
IT-kostnader	22 652	22 753
Juridiska kostnader	675	1 500
Arvode, yrkesrevisorer	23 696	46 301
Möteskostnader	4 060	–
Övriga förvaltningskostnader	32 340	10 944
Telefon och porto	374	1 983
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	–
Medlems- och föreningsavgifter	8 753	10 555
Köpta tjänster	18 130	17 175
Konsultarvoden	80 688	108 535
Bankkostnader	–	1 138
Övriga externa kostnader	50	–
	<u>319 175</u>	<u>348 612</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	87 000	82 500
Sammanträdesarvoden	7 800	10 800
Arvode till valberedningen	1 000	–
Utbildning, förtroendevalda	2 800	–
Summa	<u>98 600</u>	<u>93 300</u>
Sociala kostnader	<u>30 516</u>	<u>29 314</u>
	<u>129 116</u>	<u>122 614</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	632 575	356 344
Markinventarier	26 463	26 463
Anslutningsavgifter	–	24 277
Standardförbättringar	373 959	77 938
Installationer	15 083	15 083
	<u>1 048 080</u>	<u>500 105</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 071	1 296
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	58 626	117 617
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	226	–
Övriga ränteintäkter	1 053	563
	<u>60 976</u>	<u>119 476</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	71 446 689	71 446 689
Mark	36 728 234	36 728 234
Anslutningsavgifter	485 533	—
Fönsterrenovering	2 338 125	2 338 125
Altaner och gård	264 626	264 626
	<u>111 263 207</u>	<u>110 777 674</u>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	—	485 533
Standardförbättringar	5 723 461	—
	<u>5 723 461</u>	<u>485 533</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>116 986 668</u>	<u>111 263 207</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 394 145	-4 037 801
Anslutningsavgifter	- 24 277	—
Fönsterrenovering	- 467 628	- 389 690
Altaner och gård	- 132 315	- 105 852
	<u>-5 018 365</u>	<u>-4 533 343</u>
Årets avskrivning byggnader	- 632 575	- 356 344
Årets avskrivning anslutningsavgifter	—	- 24 277
Årets avskrivning standardförbättringar inkl fönsterrenovering	- 373 959	- 77 938
Årets avskrivning altaner och gård	- 26 463	- 26 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 051 362</u>	<u>-5 018 365</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>110 935 306</u>	<u>106 244 842</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	111 000 000	111 000 000
lokaler	21 838 000	21 838 000
Totalt taxeringsvärde	<u>132 838 000</u>	<u>132 838 000</u>
varav byggnader	68 200 000	68 200 000

14

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer, fjärrvärmecentral	452 500	452 500
	<u>452 500</u>	<u>452 500</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>452 500</u>	<u>452 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer, fjärrvärmecentral	- 45 249	- 30 166
	<u>- 45 249</u>	<u>- 30 166</u>
Årets avskrivningar		
Installationer, fjärrvärmecentral	- 15 083	- 15 083
	<u>- 15 083</u>	<u>- 15 083</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>392 168</u>	<u>407 251</u>

Not 10 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	44 437	44 927
Skattekonto	114 665	113 612
Andra kortfristiga fordringar	—	28 174
	<u>159 102</u>	<u>186 713</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 137	270
Förutbetalda försäkringspremier	25 304	21 538
Förutbetalda kabel-tv-avgift	2 943	2 796
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	179	119
Övriga förutbetalda kostnader	—	2 969
	<u>30 563</u>	<u>27 692</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				4 000 000	5 100 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	4 000 000	0,70	2015-01-08	<u>4 000 000</u>	<u>5 100 000</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	24 481 867	57 718 162	620 618	- 563 219	607 022
Disposition enl årsstämmobeslut				607 022	- 607 022
Avsättning till underhållsfond			936 000	- 936 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 057 214	1 057 214	
Årets resultat					- 465 363
Vid årets slut	24 481 867	57 718 162	499 404	165 017	- 465 363

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	32 150 841	32 289 891
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 150 514	- 139 044
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	32 000 327	32 150 847

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,74%	2015-05-15	9 772 991		55 025	9 717 966
SBAB	2,28%	2017-04-18	10 516 900		84 025	10 432 875
SBAB	3,21%	2015-06-04	12 000 000			12 000 000
			32 289 891		139 050	32 150 841

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 514 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Skuld för moms	277 553	140 302
Clearing	—	8 828
	277 553	149 130

13

2014-12-31

2013-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 824	47 266
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	18 349
Upplupna elkostnader	35 322	–
Upplupna vattenavgifter	–	1 971
Upplupna värmekostnader	148 373	163 633
Upplupna kostnader för renhållning	3 286	4 183
Upplupna revisionsarvoden	26 250	48 000
Upplupna styrelsearvoden	–	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	8 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 100	19 672
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 584	491 706
	<u>553 739</u>	<u>805 505</u>

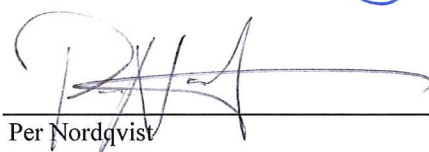
Stockholm 2015- 05-18



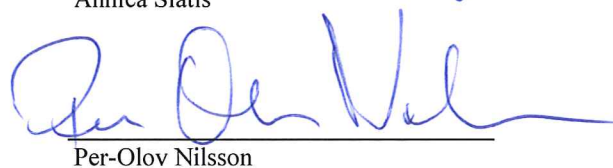
Gledje Trond



Annica Slätis



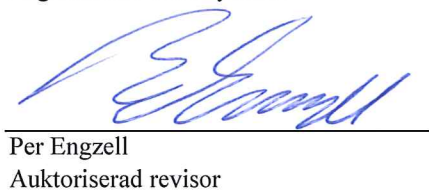
Per Nordqvist



Per-Olov Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2015

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
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 år 2014.

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 2014-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

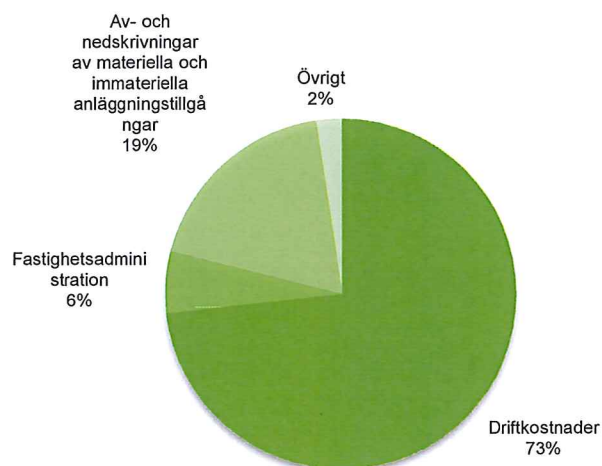
Stockholm den 18 maj 2015

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

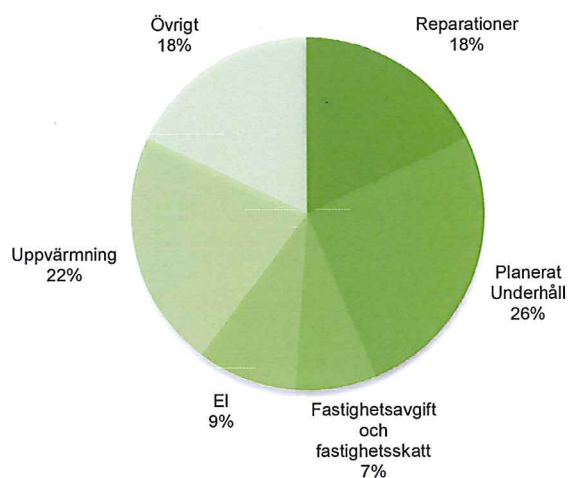
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	4 101 402	3 583 167
Fastighetsadministration	319 175	348 612
Personalkostnader	129 116	122 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 048 080	500 105
Summa kostnader	5 597 773	4 554 498



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	735 582	521 720
Planerat Underhåll	1 057 214	617 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	303 570	303 080
Försäkringspremier	97 449	80 641
Kabel- och digital-TV	11 483	11 310
Fastighetsskötsel	157 890	157 681
Trädgårdsskötsel	8 971	0
Bevakningskostnader	18 936	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	8 138
Städning gemensamma utrymmen	104 984	98 852
Obligatoriska besiktningar	10 775	8 457
Bevakningskostnader	1 200	0
Snö- och halkbekämpning	8 750	8 285
Förbrukningsmateriel	1 684	39 333
Vatten	167 518	168 166
El	375 866	481 735
Uppvärmning	893 346	951 072
Sophantering och återvinning	146 183	121 990
Summa driftkostnader	4 101 402	3 583 167



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2014

2013

5156	5156
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	143	101
Planerat Underhåll	205	120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59	59
Försäkringspremier	19	16
Kabel- och digital-TV	2	2
Fastighetsskötsel	31	31
Trädgårdsskötsel	2	0
Bevakningskostnader	4	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Städning gemensamma utrymmen	20	19
Obligatoriska besiktningar	2	2
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	2
Förbrukningsmateriel	0	8
Vatten	32	33
El	73	93
Uppvärmning	173	184
Sophantering och återvinning	28	24
Summa driftkostnader	795	695

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 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