



ÅRSREDOVISNING

för

BRF SPETTET 1

Org. nr. 769609-6804

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

Handwritten signature

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Föreningen bildades 2003-06-06 och registrerades av Länsstyrelsen 2003-09-23. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen den 2003-10-03. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spettet 1, Hornsgatan 144 i Högalids församling, Stockholm. Byggnaden uppfördes 1882 och renoverades 1988 (genomgripande ombyggnad). Fastigheten omfattar 20 stycken bostadslägenheter med en area av 1 358 kvm samt 2 stycken lokaler med en area av 438 kvm. Tomtarealen uppgår till 770 kvm och är upplåten med äganderätt. Bostadslägenheterna fördelar sig enligt följande:

4 st 4 rum och kök
6 st 3 rum och kök
6 st 2 rum och kök
4 st 1 rum och kök

Av föreningens 20 stycken bostadslägenheter är 17 lägenheter upplåtna som bostadsrätt och 3 som hyresrätt. Under året har två bostadsrättslägenheter bytt ägare. Inga justeringar av månadsavgifterna har skett i förhållande till ekonomisk plan. Avgifterna är därmed oförändrade sedan föreningen bildades 2003. Hyrorna i hyresrätterna har höjts med c:a 31 % under motsvarande tid.

Av föreningens 2 stycken lokaler är en upplåten som bostadsrätt och en som hyresrätt. Hyreslokalen om 265 kvm hyrs ut till Bröllopskällan Pimo AB från och med 2007-01-01 till och med 2016-09-30.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan stämman 2013-04-24 följande sammansättning:

Bengt Tjäder (ordförande)
Bengt Fridh
Christer Rexholt
Marie Sjöstedt
Joakim Fryk
Kerstin Viberg (suppleant)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen höll under verksamhetsåret 6 protokollförda sammanträden samt ett föreningsmöte. Bokslutsrevision utförs av auktoriserade revisor Mikael Jennel, Baker Tilly Stockholm KB. Valberedning utgörs av Kjell Christiansen.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Förvaltning samt fastighetsskötsel handhas av T&T Förvaltnings AB. Trappstädning utföres i egen regi. Löneutbetalningen för städning i egen regi har varit 21.000 skr.

Underhåll och investeringar

År 2005 utfördes fasadrenovering mot Hornsgatan, byte av utrustning i tvättstugan och byte av husets entrédörr.

År 2006 utfördes komplettering på tak med snörasskydd och inredning i cykelförråd. Målning av entréhall, nytt undertak och ny anslagstavla.

År 2009 genomfördes en stamspolning av fastighetens avloppsnät.

År 2010 bredband (öppet nät) installeras ett fibernät i samtliga lägenheter och lokaler samt installation av kylmaskin i affärslokalen.

År 2011 ommålning av trapphusen inkl. snickerier och hissar, renovering av gårdsplantering, husets rännor och stuprör har kompletterats med värmekabel och utfört behandling av stengolv i trapphus och entré samt införskaffat ny matta i entrén. Husets rökgasventilation har totalrenoverats.

År 2012 husets vindsbjälklag har tilläggsisolerats.

År 2013 Yttertak (mot gård) har kompletterats med snörasskydd samt OVK-besiktning har genomförts. Fem medlemmar har påbörjat installation av balkonger mot gården, färdigställandet sker 2014.

År 2014 kommer radonmätning att ske i samtliga lägenheter.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Skattefrågor

Bostadsrättsföreningen Spettet 1 är en oäkta bostadsrättsförening. Detta innebär vissa skattemässiga konsekvenser vid förvärv, försäljning och ägande av bostadsrätterna i fastigheten. Styrelsens långsiktiga målsättning är att få föreningen äkta. Tidigare införda skatte-mässiga lätttnadsregler skall gälla t.o.m. 2015.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 351 183
årets vinst	72 001
	<hr/>
	-1 279 182
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-1 279 182
	<hr/>
	-1 279 182

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 418 572	1 462 909
Övriga rörelseintäkter	2	55 305	54 850
		1 473 877	1 517 759
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-85 426	-63 269
Reparationer	4	-43 605	-58 542
Underhåll	5	-19 805	-10 919
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-382 106	-374 172
Övriga driftkostnader	7	-83 522	-69 363
Fastighetsskatt	8	-94 634	-92 536
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-129 003	-159 847
Löner, arvoden och arbetsgivaravgifter	10	-25 823	-24 588
		-863 926	-853 236
Rörelseresultat före avskrivningar		609 951	664 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-127 203	-125 096
Rörelseresultat		482 748	539 427
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		7 987	5 037
Räntekostnader		-418 734	-591 229
Resultat efter finansiella poster		72 001	-46 765
Årets resultat		72 001	-46 765

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	35 812 931	35 908 480
		35 812 931	35 908 480
Summa anläggningstillgångar		35 812 931	35 908 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		47 744	0
Skattefordringar		30 172	29 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	67 788	53 281
		145 704	82 978
Kassa och bank		438 960	260 602
Summa omsättningstillgångar		584 664	343 580
SUMMA TILLGÅNGAR		36 397 595	36 252 059

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

20 907 212

20 907 212

Upplåtelseavgifter

5 212 245

5 212 245

Reserv framtida fastighetsunderhåll

244 848

244 848

26 364 305

26 364 305

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 351 183

-1 304 418

Årets resultat

72 001

-46 765

-1 279 182

-1 351 183

Summa eget kapital

25 085 123

25 013 122

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

11 000 000

11 000 000

Summa långfristiga skulder

11 000 000

11 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

31 078

46 854

Skatteskulder

3 119

0

Övriga kortfristiga skulder

143 466

17 460

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

39 989

58 909

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

94 820

115 714

Summa kortfristiga skulder

312 472

238 937

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

36 397 595

36 252 059

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

20 775 000

20 775 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		72 001	-46 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		127 203	125 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		199 204	78 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-62 726	18 056
Förändring av kortfristiga skulder		73 535	-156 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten		210 013	-60 275
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-31 655	-64 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 655	-64 025
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	-6 000 000
Insatser		0	2 253 842
Upplåtelseavgifter		0	3 571 158
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-175 000
Årets kassaflöde		178 358	-299 300
Likvida medel vid årets början		260 602	559 902
Likvida medel vid årets slut		438 960	260 602

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,25%
Förbättringsåtgärder	5%, 10 %, 20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde och ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Avsättning ska dock endast göras om föreningens räkenskaper visar positivt resultat.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	507 228	487 790
	Årsavgifter lokaler	214 180	214 180
	Hysesintäkter bostäder	253 788	287 304
	Hysesintäkter lokaler	443 376	473 635
		1 418 572	1 462 909
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	51 528	51 528
	Överlåtelse- & pantavgifter	2 658	1 540
	Fakturerade kostnader	160	200
	Indrivningskostnader	0	160
	Övriga intäkter	959	1 422
		55 305	54 850
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	48 535	44 587
	Städ	6 020	6 020
	Sotning	2 370	2 261
	OVK kostnad	14 447	2 401
	Förbrukningsmaterial	14 054	8 000
		85 426	63 269
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	7 569	14 765
	Reparation hiss	11 046	24 651
	Reparation tvättstuga	0	4 674
	Reparation lokaler	0	1 550
	Reparation installationer	15 643	11 661
	Reparation värmeinstallationer	5 471	979
	Reparation markanläggningar	3 876	262
		43 605	58 542
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	12 862	10 919
	Underhåll installationer	6 943	0
		19 805	10 919

Brf Spettet 1
769609-6804

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	53 225	55 148
	Fjärrvärme	247 593	249 646
	Vatten	40 153	31 597
	Sophämtning	41 135	37 781
		382 106	374 172
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	19 495	17 331
	Självrisk/Skador	17 958	0
	Vägavgift	31 834	29 727
	Samfällighetsförening	2 449	0
	Kabel-TV/Bredband	11 786	22 305
		83 522	69 363
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	24 184	27 296
	Fastighetsskatt lokaler	70 450	65 240
		94 634	92 536
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Datakommunikation	0	7 884
	Indrivningskostnader	0	358
	Revisionsarvode	12 066	15 947
	Arvode ekonomisk förvaltning	68 006	60 270
	Konsultarvoden	0	21 124
	Medlemsavgift organisationer	10 164	8 878
	Övriga externa tjänster	5 785	2 685
	Övriga omkostnader	32 982	42 701
		129 003	159 847
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>Baker Tilly Stockholm KB.</i>		
	Revisionsuppdrag	12 066	15 947
		12 066	15 947
Not 10	Lön fastighetsskötsel		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Lön fastighetsskötsel	23 436	22 320
	Arbetsgivaravgifter	2 387	2 268
		25 823	24 588

Brf Spettet 1
769609-6804

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	26 320 737	26 320 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 320 737	26 320 737
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-603 653	-537 851
Årets avskrivningar	-65 802	-65 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-669 455	-603 653
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	484 504	420 479
Årets anskaffningsvärde	31 654	64 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	516 158	484 504
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-146 808	-96 542
Årets avskrivningar	-52 373	-50 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 181	-146 808
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	90 280	90 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 280	90 280
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-18 056	-9 028
Årets avskrivningar	-9 028	-9 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 084	-18 056
Mark		
Ingående markvärde	9 781 476	9 781 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 781 476	9 781 476
Utgående planenligt restvärde	35 812 931	35 908 480
Taxeringsvärden byggnader	20 489 000	29 200 000
Taxeringsvärden mark	18 956 000	6 524 000
	39 445 000	35 724 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	32 400 000	29 200 000
Lokaler	7 045 000	6 524 000
	39 445 000	35 724 000

Brf Spettet 1
769609-6804

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Kabel-TV/Datakommunikation	9 184	0
Försäkring	15 882	14 514
Förvaltningsarvode	38 194	38 767
Hisservice	4 528	0
	67 788	53 281

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	20 907 212	0	20 907 212
Upplåtelseavgifter	5 212 245	0	5 212 245
Reserv framtida fastigh.underhåll	244 848	0	244 848
	26 364 305		26 364 305
Balanserat resultat	-1 304 418	-46 765	-1 351 183
Resultat föregående år	-46 765	46 765	0
Årets resultat	0	72 001	72 001
	-1 351 183		-1 279 182

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	2,550%	tre månaders ränta	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	4,520%	2020-01-30	7 000 000	7 000 000
			11 000 000	11 000 000

Handwritten signature

Brf Spettet 1
769609-6804

Not 15 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	40 667	46 633
El	5 000	6 140
Fjärrvärme	33 153	42 941
Revisionsarvode	16 000	20 000
	94 820	115 714

Stockholm den 9/4 2014


Bengt Tjäder
Ordförande


Bengt Fridh
Ledamot


Joakim Fryk
Ledamot


Christer Rexholt
Ledamot


Marie Sjöstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2014


Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spettet 1

Org.nr 769609-6804

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spettet 1 för år 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.



BAKER TILLY
STOCKHOLM

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 1 för år 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 förslaget till dispositioner beträffande 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 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 10 april 2014

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International