

# Årsredovisning

för

## BRF SPETTET 8

769606-3317

Räkenskapsåret

2013

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6
Noter	7-11

Styrelsen för BRF SPETTET 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen

Elizabeth Rendén	Ordförande
Tommy Liefvendal	Kassör
Oscar Esbjörnsson	Sekreterare
Ingela Blennborn	Suppleant
Pär Daléus	Suppleant

### Revisor

Percy Feiff Auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning

### Möten

Styrelsen har haft 8 styrelsemöten under året. Utöver dessa 3 mailmöten. Delar av styrelsen har också haft olika möten med kunder, hantverkare och boende löpande under året.

### Lokalen Hornsgatan

Apotek Bäckfors gick i konkurs. Städning och kvarglömda inventarier lades på oss i föreningen att undanröja vilket tog åtskilliga dagar i anspråk. Nye hyresgästen Bishop Arms hade som krav totalrenovering och förändring för att följa de krav som finns från myndigheter. Som projektledare för ombyggnaden blev ordförande Elizabeth Rendén. För att få detta igång under rimlig tid och för att få alla inblandade koordinerade krävdes kontakt stora delar av dygnet och även under semester med bl a möten inkluderande byggare, rörmokare, montörer, elektriker, ventilationsföretag, sotare, tekniker, myndigheter, arkitekter mm. Tiden för detta pågick under januari-september.

### Lokalen Lignagatan

Nye hyresgästen Serrano fortsätter att hyra efter utgången av sitt 1-årskontrakt.

### Fonus

De har utfört renovering/ombyggnation vilket de inte meddelat styrelsen. Av en slump fick vi reda på att de påbörjat en som det hette renovering men som det senare visade sig en förändring av lokalen. De har också satt upp ljusslingor och skyltar i neon utan vare sig tillstånd från oss eller Stadsbyggnadskontoret. Skylten över deras dörr kan de ha kvar men den vid port 154 ska ner. Styrelsen tillskrev Fonus representant Hans Nyman om att ta ner det de satt upp i oktober 2013 omedelbart. Vi fick inget svar utan blev istället kontaktade av en konsult angående deras sophantering och ventilation. De har fortfarande inte svarat angående fasadbelysningen eller visat intresse för att ta ner det. Styrelsen tvingades till slut att anlita en jurist från Fastighetsägarna för att föra föreningens talan eftersom Fonus vägrar svara på det vi begär. Stadsbyggnadskontoret har kontaktat oss eftersom den ansökan de lämnat in inte stämmer överens med det som finns i verkligheten. Fonus har gjort sig skyldiga till en rad förseelser och styrelsen låter nu vår jurist sköta ärendet.

### Arvoden

Våra arvoden baseras på dels det fasta men även rörliga för möten som sker kväll och helger. I och med ombyggnaden av lokalen Hornsgatan och Fonus förändringar har arvodet blivit högre pga att främst ordföranden varit tvungen att vara tillgänglig som projektledare dygnet runt under hela perioden. Det har varit kontakter med även de andra föreningarna runtom då några boende klagat och även skrivelser förekommit. Tiden för detta pågick under januari-september med ett snitt av 30 timmar per månad. Minst 270 timmar under denna period enbart för lokalen Hornsgatan.

### Stamspolning

Solna Högtryck har i mars utfört stamspolning i fastigheten. De påpekade att vi ska påminna alla om att det är förbjudet att skölja ner matfett, kaffesump mm i köksvask eller badrum. Vi utför stamspolning vart 4:e år vilket räcker. Varje lägenhetsinnehavare har skyldighet att hålla rent och även om så behövs anlita rörmokare för sedvanligt underhåll.

### Tvättstugan

Nytt torkskåp inköptes under våren.

### Gården

Ingela Blennborn såg till att vi fick nya möbler på gården. Bishop Arms har fått lov att ta del i gården för ventilationsutrustning. I och med detta upptäckte de fuktighet vid några ställen vilket de åtgärdade. De kommer tillsammans med oss utföra någon form av ny design av gården. Innan det kommer att utföras ska vi göra en kontroll av det underliggande skiktet.

### Städdag

Under våren hjälptes ett stort antal boende till med att röja på gården. Även i källaren. Cykelrummet röjdes också ut av främst Oscar Esbjörnsson med hjälp av Philip Rendén. Hösten upptogs av bygge på gården så Ingela och Philip ställde endast undan möblerna och tog undan en del för bygget.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 150 503
årets vinst	142 961
	<b>1 293 464</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omförs	160 578
i ny räkning överföres	1 132 886
	<b>1 293 464</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 990 650 1 990 650	1 699 323 1 699 323
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 103 258	-1 010 428
Personalkostnader	3	-110 713	-80 669
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-233 725 -1 447 696	-233 725 -1 324 822
<b>Rörelseresultat</b>		<b>542 954</b>	<b>374 501</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 446	4 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-403 439 -399 993	-522 730 -517 912
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>142 961</b>	<b>-143 411</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>142 961</b>	<b>-143 411</b>
Statlig skatt		0	-8 816
<b>Årets resultat</b>		<b>142 961</b>	<b>-152 227</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 628 366	49 857 366
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 175	18 900
		<b>49 642 541</b>	<b>49 876 266</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 642 541</b>	<b>49 876 266</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 662	98 615
Övriga fordringar	8	169 370	158 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	20 952	16 208
		<b>272 984</b>	<b>272 869</b>
<i>Kassa och bank</i>		414 060	265 932
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>687 044</b>	<b>538 801</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 329 585</b>	<b>50 415 067</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		30 770 706	30 770 706
Fond för yttre underhåll	11	973 000	873 000
Upplåtelseavgifter		2 754 493	2 754 493
		<b>34 498 199</b>	<b>34 398 199</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 150 503	1 402 729
Årets resultat		142 961	-152 227
		<b>1 293 464</b>	<b>1 250 502</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 791 663</b>	<b>35 648 701</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	13 633 730	13 913 914
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	280 184	267 634
Leverantörsskulder		30 412	78 870
Aktuella skatteskulder	13	254 716	246 504
Övriga kortfristiga skulder	14	125 888	44 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	212 992	214 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>904 192</b>	<b>852 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 329 585</b>	<b>50 415 067</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 360 000	24 360 000
		<b>24 360 000</b>	<b>24 360 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Kortfristig del av långfristig skuld som föregående år klassificerades under långfristiga skulder i balansräkningen klassificeras fortsättningsvis under övriga kortfristiga skulder. För att posterna skall vara jämförbara ändras föregående år efter samma princip.

#### Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed. Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider uttrycka i procent tillämpas

Byggnad	0,7%
Inventarier	20%

#### Fond för yttre underhåll

Omföring till och från yttre fond redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av yttre fond.

#### Ny normgivning

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed även budget för räkenskapsår 2014.

#### Aktuella skatter

##### Statlig fastighetsskatt

För inkomståret 2013 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark).

##### Fastighetsavgift

För inkomståret 2013 uppgår fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	916 188	916 188
Hyror lokaler	940 690	1 073 710
Hyresförluster	-7 386	-465 144
Hyresintäkter	135 672	133 188
Övriga intäkter	5 486	7 858
Vinst avytrr aktier/andel	0	33 523
	<b>1 990 650</b>	<b>1 699 323</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Belysning	81 993	68 959
Värme	340 314	328 421
Vatten och avlopp	48 055	46 810
Fastighetsskatt	126 300	119 600
Fastighetsförsäkring	38 796	36 087
Kabel-TV	4 160	4 140
Renhållning	25 043	27 246
Städning	31 500	31 500
Kostnad entremattor	6 300	6 300
Snöröjning	16 338	64 775
Rep och underhåll fastighet	164 435	159 731
Reparationer hissar	14 855	4 357
Reparationer maskiner	0	9 959
Servicekontrakt	28 644	28 475
Porto, kopior mm	3 354	1 449
Diverse omkostnader	76 298	4 292
Ekonomisk Förvaltning	44 960	45 893
Övr fastighetskostnader	31 377	1 359
Revisionsarvode	11 406	11 075
Konsultarvoden	9 130	10 000
	<b>1 103 258</b>	<b>1 010 428</b>



### Not 3 Styrelsearvoden

	2013	2012
<b>Styrelsearvoden och andra ersättningar, samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	85 200	59 800
Bilersättning	0	824
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 513	20 045
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>110 713</b>	<b>80 669</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Övriga ränteintäkter	3 446	4 818
	<b>3 446</b>	<b>4 818</b>

### Not 5 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader	403 439	522 730
	<b>403 439</b>	<b>522 730</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	33 920 330	33 920 330
Mark	16 198 360	16 198 360
Renovering	1 030 726	1 030 726
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 149 416</b>	<b>51 149 416</b>
Ingående avskrivningar	-1 292 050	-1 063 050
Årets avskrivningar	-229 000	-229 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 521 050</b>	<b>-1 292 050</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 628 366</b>	<b>49 857 366</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 800 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	25 726 000	23 484 000
	<b>53 526 000</b>	<b>50 484 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 750	27 125
Inköp	0	23 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 750</b>	<b>50 750</b>
Ingående avskrivningar	-31 850	-27 125
Försäljningar/utrangeringar	-4 725	-4 725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 575</b>	<b>-31 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 175</b>	<b>18 900</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skatter och avgifter	121 269	62 849
Momsfordran år 2012	0	95 197
Övr. kortfr fordran	48 101	0
	<b>169 370</b>	<b>158 046</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Brandkontoret, försäkring	6 543	6 082
Upplands Företagsförvaltning, kv 1 år 2013	10 659	10 126
Norin & Hedlund	3 750	0
	<b>20 952</b>	<b>16 208</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 770 706	2 754 493	873 000	1 402 730	-152 227
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-252 227	152 227
Årets resultat					142 961
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 770 706</b>	<b>2 754 493</b>	<b>973 000</b>	<b>1 150 503</b>	<b>142 961</b>

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående saldo	873 000	773 000
Årets omföring till yttre fond	100 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond för underhåll	0	0
	<b>973 000</b>	<b>873 000</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea refnr: 3978 83 48971	2,80%	2015-02-18	4 067 375	4 162 400
Nordea refnr: 3978 83 48963	2,80%	2015-02-18	5 714 525	5 805 550
Nordea refnr: 3978 83 78781	2,60%	2015-01-24	4 132 014	4 213 598
Kortfristig del av långfristig skuld			-280 184	-267 634
			<b>13 633 730</b>	<b>13 913 914</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			280 184	267 634

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.

**Not 13 Aktuella skatteskulder**

	2013-12-31	2012-12-31
Skatteskuld skatt 2014	126 300	0
Skatteskuld 2013 års taxering	128 416	128 416
Skatteskuld 2012 års taxering	0	118 088
	<b>254 716</b>	<b>246 504</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

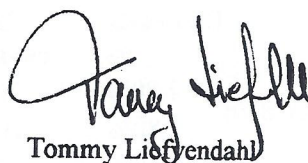
	2013-12-31	2012-12-31
Momsskuld år 2011	70 088	0
Källskatt	25 200	14 190
Övr kortfr skulder, deposition fr lokalhyresgäst	30 600	30 600
	<b>125 888</b>	<b>44 790</b>

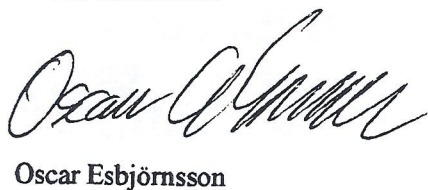
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

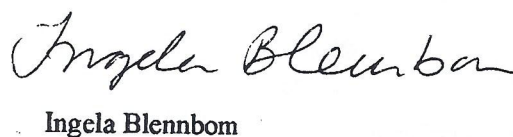
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 393	14 861
Upplupna utgiftsräntor	67 154	88 687
Försk bet hyror/ avgifter	48 287	17 253
Övr. interimsskulder	71 158	93 853
	<b>212 992</b>	<b>214 654</b>

Stockholm den 13 maj 2014.

  
Elizabeth Rendén

  
Tommy Ljöfvendahl

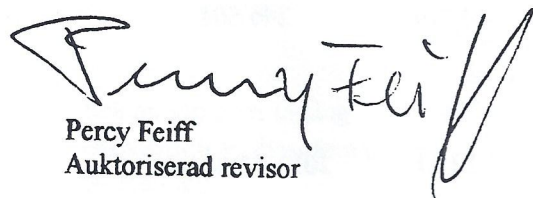
  
Oscar Esbjörnsson

  
Ingela Blennbom

  
Pär Daléus

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 27/5 2014.

  
Percy Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF SPETTET 8**  
Org.nr 769606-3317

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF SPETTET 8 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 2013-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF SPETTET 8 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 lagen om ekonomiska föreningar.

***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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

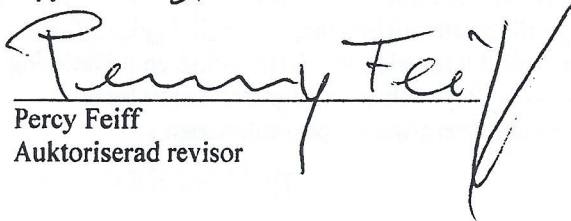
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

***Uttalanden***

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

Uppsala den 27/5 2014

  
Percy Feiff  
Auktoriserad revisor