

Årsredovisning

för

BRF SPETTET 8

769606-3317

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6-9
Underskrifter	10

Styrelsen för BRF SPETTET 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Brf Spettet 8 omfattar adresserna Hornsgatan 154 och Lignagatan 3, Tre affärslokaler finns i Brf, Serrano, Fonus och Bishop Arms.

Styrelse

Elizabeth Rendén Ordförande

Ingela Blennborn Ledamot

Tommy Liefvendahl Ledamot

Oscar Esbjörnsson Ledamot (tom nov 2014)

Sheldon Lewis Suppleant

Kristoffer Moberg Suppleant

Valberedning

Hans-Alexander Gerlanus

Revisor

Percy Feiff

Förvaltning och försäkring

Ekonomisk förvaltare är Upplands Företagsförvaltning.

Föreningen är försäkrad hos Fastighetsägarna.

Underhållsavtal

Föreningen har avtal med:

Norin & Hedlund angående plåtarbeten och snöskottning.

Peter Sotare angående eldstäder och fläktar.

Energisparkonsult AB angående pannsystem och fläkt.

Söderkyl angående tvättstugan.

Ren Standard angående städningen i husen.

Föreningsfrågor

Gårdens skick och underhåll utreds för närvarande.

Fastighet och lägenhetsfördelning

23 bostadsrätter, 1 hyreslägenhet, 3 affärslokaler

Byggår: 1903-04

Tomtareal: 709 m²

Bo-/lokalyta: 2456 m²

Lägenheter: 24 varav 1 hyreslägenhet

Lägenhetsöverlåtelser

7 st lägenheter har överlåtit under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan.

Renovering av befintliga elinstallationer gjorda både på gården och även i del av källare.

Renovering av trappräcke och marmorgolv i trapphus.

Städdagar under vår och höst. Förutom gården städas även källare och cykelrum.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året lämnat information via anslagstavlor samt i varje lägenhets brevvinkast.

Antal medlemmar var vid räkenskapsårets början: 36st

Antal tillkommande medlemmar: 12st

Antal avgående medlemmar: 14st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38st

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 368	1 991	1 699	2 158
Resultat efter finansiella poster	522	143	-143	439
Soliditet (%)	72	71	71	71

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 132 886
årets vinst	522 030
	1 654 916

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omförs	160 578
i ny räkning överföres	1 494 338
	1 654 916

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

Resultaträkning	Not 1	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 368 001	1 990 650
Summa rörelseintäkter		2 368 001	1 990 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-958 290	-1 103 258
Personalkostnader	4	-166 491	-110 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 325	-233 725
Summa rörelsekostnader		-1 489 106	-1 447 696
Rörelseresultat		878 895	542 954
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 765	3 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 630	-403 439
Summa finansiella poster		-356 865	-399 993
Resultat efter finansiella poster		522 030	142 961
Resultat före skatt		522 030	142 961
Årets resultat		522 030	142 961

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	49 268 766	49 628 366
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 450	14 175
Summa materiella anläggningstillgångar		49 278 216	49 642 541

Summa anläggningstillgångar

49 278 216

49 642 541

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		114 668	82 662
Övriga fordringar	7	140 857	169 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 726	20 952
Summa kortfristiga fordringar		280 251	272 984

Kassa och bank

Kassa och bank		984 202	414 060
Summa omsättningstillgångar		1 264 453	687 044

SUMMA TILLGÅNGAR

50 542 669

50 329 585

Balansräkning Not
1 2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 525 199	33 525 199
Fond för yttre underhåll		1 133 578	973 000
Summa bundet eget kapital		34 658 777	34 498 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 132 886	1 150 503
Årets resultat		522 030	142 961
Summa fritt eget kapital		1 654 916	1 293 464
Summa eget kapital		36 313 693	35 791 663
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 322 952	13 633 730
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	310 778	280 184
Leverantörsskulder		44 181	30 413
Skatteskulder		252 769	254 716
Övriga skulder		138 283	152 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 012	186 598
Summa kortfristiga skulder		906 023	904 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 542 668	50 329 585

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		24 360 000	24 360 000
Summa ställda säkerheter		24 360 000	24 360 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäkts- och kostnadsredovisning

Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Omprövning avskrivningsplan byggnad: Tidigare bedömd nyttjandeperiod byggnad har ändrats för att ge en bättre bild av byggnadens faktiska förbrukning. Den ökade avskrivningen utgör en bokföringsmässig kostnad som sänker det redovisade resultatet.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Renoveringar	50 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättning		
Årsavgifter	916 188	916 188
Hyror lokaler	1 268 706	940 690
Hysesförluster	0	-7 386
Hysesintäkter	138 417	135 672
Övriga intäkter	44 690	5 486
	2 368 001	1 990 650

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Belysning	86 562	81 993
Värme	325 851	340 314
Vatten och avlopp	43 181	48 055
Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt*	126 468	126 300
Fastighetsförsäkring	32 091	38 796
Kabel-TV	4 160	4 160
Renhållning	24 192	25 043
Städning	34 301	31 500
Kostnad entremattor	6 300	6 300
Snöröjning	10 875	16 338
Rep och underhåll fastighet	47 774	164 435
Reparationer hissar	0	14 855
Servicekontrakt	30 298	28 644
Porto, kopior mm	2 702	3 354
Diverse omkostnader	5 802	76 298
Ekonomisk Förvaltning	44 602	44 960
Övr fastighetskostnader	11 567	31 377
Revisionsarvode	11 688	11 406
Konsultarvoden	109 876	9 130
	958 290	1 103 258

*Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2014 uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Not 4 Styrelsearvoden

	2014	2013
Styrelsearvoden och andra ersättningar, samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	122 322	85 200
Bilersättning	7 657	0
Övriga kostnadsersättningar*	3 600	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	32 912	25 513
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	166 491	110 713

* Telefonersättning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 149 416	51 149 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 149 416	51 149 416
Ingående avskrivningar	-1 521 050	-1 292 050
Årets avskrivningar	-359 600	-229 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 880 650	-1 521 050
Utgående redovisat värde	49 268 766	49 628 366
Taxeringsvärden byggnader	27 800 000	27 800 000
Taxeringsvärden mark	25 726 000	25 726 000
	53 526 000	53 526 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 750	50 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 750	50 750
Ingående avskrivningar	-36 575	-31 850
Årets avskrivningar	-4 725	-4 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 300	-36 575
Utgående redovisat värde	9 450	14 175

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skatter och avgifter	140 857	121 269
Övr. kortfr fordran	0	48 101
	140 857	169 370

Not 8 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	973 000	1 150 503	142 961
Disposition av föregående års resultat:			160 578	-17 617	-142 961
Årets resultat					522 030
Belopp vid årets utgång	30 770 706	2 754 493	1 133 578	1 132 886	522 030

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea refnr: 3978 83 48971	2,80%	2015-02-18	3 968 075	4 067 375
Nordea refnr: 3978 83 48963	2,80%	2015-02-18	5 615 225	5 714 525
Nordea refnr: 3978 83 78781	1,65%	2015-01-23	4 050 430	4 132 014
Kortfristig del av långfristig skuld			-310 778	-280 184
			13 322 952	13 633 730

Lånedel som med planerad
amortering förfaller till
betalning senare än 2019-12-31

12 039 048

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

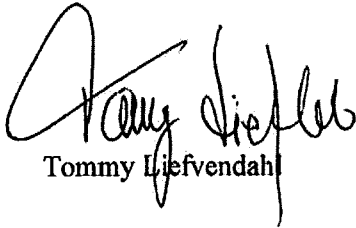
Stockholm den 216 2015.



Elizabeth Rendén

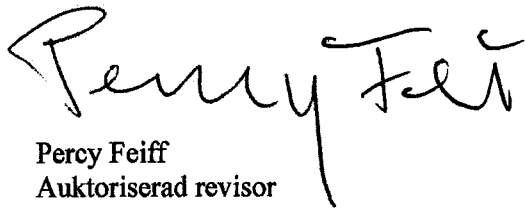


Ingela Blenborn



Tommy Liefvendahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 216 2015.



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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF SPETTET 8 för räkenskapsåret 2014.

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 revisionsd 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.

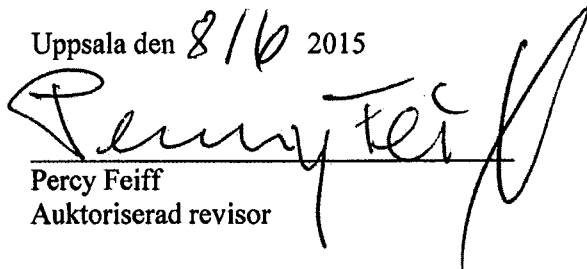
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 8/6 2015



Percy Feiff
Auktoriserad revisor