

Årsredovisning

för

BRF SPETTET 8

769606-3317

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

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

Handwritten notes and signatures:
2 0 21
[Signatures]

Styrelsen för BRF SPETTET 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

Styrelse

Medlemmar i styrelsen under perioden **20150101-20150617**

Elizabeth Rendén	Ordförande
Ingela Blennborn	Ledamot
Tommy Lifvendal	Ledamot
Sheldon Lewis	Suppleant
Christoffer Moberg	Suppleant

Philip Rendén	Husvärd
---------------	---------

Medlemmar i styrelsen från **20150618-**

Christoffer Moberg	Ordförande
Joel Ingmansson	Ledamot
Hero Khola	Ledamot
Anders Holmer	Ledamot
Jonas Härkönen	Ledamot, avgick november 2015 p.g.a. flytt från föreningen
Camilla Lindqvist	Suppleant
Oskar Lierud	Suppleant

Taner Moberg	Husvärd, avgick oktober 2015
--------------	------------------------------

Valberedning

Taner Moberg

Revisor

Patrik Löfving, Ekonomi Gruppen AB

Styrelsen har under året haft nio protokollförda möten

CM HFK
Z 21 Q CM

Förvaltning och försäkring:

Ekonomisk förvaltare för räkenskapsåret 2015 är Upplands företagsförvaltning KB
Fastighetsskötare är sedan 1 november 2015 T&T Förvaltnings AB
Fastigheten är försäkrad genom Fastighetsägarnas egna försäkring
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.
Uthyrningsbar area: 2478 kvm, varav bostäder 1881 kvm samt lokaler 597 kvm. Fastigheten är byggd under åren 1903-1904. Fastighetens uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Lägenhetsfördelningen är följande:

Lägenhetstyp	Yta (kvm)	Antal
2 rok	51	4
2 rok	55	5
2 rok	65	1
3 rok	72	4
3 rok	80	4
4 rok	120	1
4 rok	121	4
4 rok	125	1

Till varje lägenhet tillhör ett förråd i källaren.

Verksamhet i lokalerna:

Bishop Arms (Restaurang/PUB)	278 kvm	Löptid: 2023-04-23
Garmency (Kontor/Showroom)	140+78 kvm	Löptid: 2018-10-31
Zacalao (Kontor)	72 kvm	Löptid: 2017-11-11

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt revisor från tidigare Percy Feiff på Feiff Revision & Redovisning AB till Patrik Löfving på Ekonomigruppen AB.

Under hösten 2015 har styrelsen anlitat företaget SUSTEND för att genomföra en teknisk besiktning av fastigheten och utifrån den upprättat en underhållsplan med en löptid på 30 års sikt.

Styrelsen har insett fastigheten inklusive installationer är i behov av en del upprustning och investeringar.

Under hösten så har resterande belysningsarmaturer i källaren bytts ut till LED armaturer med närvarostyrning samt installation av närvarostyrning på befintliga lysrörsarmaturer som byttes ut under 2014.

Lägenhet 1 i föreningen som tidigare varit hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt, efter det så valde styrelsen att amortera av 3 500 000 kr på föreningens fastighetslån.

Fonus flyttar under hösten och styrelsen anlitar mäklare för annonsering samt kontraktskrivning, nya lokalyresgäster är Garmency. Byte av lokalyresgäst sker vid månadsskiftet oktober/november.

I december byttes torktummlaren i tvättstugan ut till en mer energisnål modell. Den nya modellen är mer anpassad för vår tvättstuga, då den tidigare torktummlaren krävde mycket god ventilation för att inte lösa ut på överhettningsskyddet.

Handwritten notes and signatures:
Z 21 0 CM
[Signature]

Det pågår vid bokslutsdatum en tvist med tidigare ordförande och husvärd om återbetalning av arvode då de erhållit ersättning utöver vad stämman godkände den 17 juni 2014.

Vid årsskiftet 2015/2016 bytte föreningen ekonomisk förvaltare till SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början = 38

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret = 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut = 40

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 261	2 368	1 991	1 699
Resultat efter finansiella poster	323	522	143	-143
Soliditet (%)	81	72	71	71

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 494 338
årets vinst	322 579
	1 816 917
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll omförs	160 578
i ny räkning överföres	1 656 339
	1 816 917

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

Handwritten notes:
2 21
e
CH

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	2 261 015	2 368 001
Övriga rörelseintäkter	3	27 786	0
Summa rörelseintäkter		2 288 801	2 368 001
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 168 967	-783 620
Övriga externa kostnader	5	-162 757	-174 670
Personalkostnader	6	-24 677	-166 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-373 499	-364 325
Summa rörelsekostnader		-1 729 900	-1 489 106
Rörelseresultat		558 901	878 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	2 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 478	-359 630
Summa finansiella poster		-236 322	-356 865
Resultat efter finansiella poster		322 579	522 030
Resultat före skatt		322 579	522 030
Årets resultat		322 579	522 030

Handwritten signature and initials:
2 21 0 CM
H-TC

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	48 908 950	49 268 766
Inventarier	8	40 555	9 450
Summa materiella anläggningstillgångar		48 949 505	49 278 216
Summa anläggningstillgångar		48 949 505	49 278 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		73 731	114 668
Övriga fordringar	9	204 889	140 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 834	24 726
Summa kortfristiga fordringar		307 454	280 251
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 222 707	984 202
Summa kassa och bank		5 222 707	984 202
Summa omsättningstillgångar		5 530 161	1 264 453
SUMMA TILLGÅNGAR		54 479 666	50 542 669

OK
R 21 0 CM

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 775 199	33 525 199
Fond för yttre underhåll		1 294 156	1 133 578
Summa bundet eget kapital		42 069 355	34 658 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 494 338	1 132 886
Årets resultat		322 579	522 030
Summa fritt eget kapital		1 816 917	1 654 916
Summa eget kapital		43 886 272	36 313 693
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 573 362	13 322 952
Summa långfristiga skulder		9 573 362	13 322 952
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	280 184	310 778
Leverantörsskulder		85 143	44 181
Skatteskulder		253 560	252 769
Övriga skulder		264 013	138 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 132	160 012
Summa kortfristiga skulder		1 020 032	906 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 479 666	50 542 668

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
----------------------------	------	------

eff
z
z
e
ch

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. För att redovisningen ska vara förenlig med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 har korrigerande skatt vad beträffar uppställning, indelning och klassificering i poster och delposter i resultaträkningen. Även förändring vad beträffar uppställning och indelning i poster och delposter har skett i vissa noter hänförliga till resultaträkningen. Jämförelseposterna är justerade efter samma princip som innevarande år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	100
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	50
Inventarier	5

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.

Handwritten signatures and initials:
E.M.
Z.
Z.
Z.
Z.

Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
Nettoomsättning		
Årsavgifter	926 052	916 188
Hyror lokaler	1 193 741	1 268 706
Hysesförluster	-66 784	0
Hysesintäkter	113 438	138 417
Övriga intäkter	94 568	44 690
	2 261 015	2 368 001

Not 3 Försäkringsersättning vattenskada

	2015	2014
Försäkringsersättningar	27 786	0
	27 786	0

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Belysning	69 112	86 562
Värme	313 256	325 851
Vatten och avlopp	46 384	43 181
Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt*	127 092	126 468
Fastighetsförsäkring	52 674	32 091
Kabel-TV	4 156	4 160
Renhållning	26 121	24 192
Städning	38 153	34 301
Fastighetsskötsel	6 261	0
Kostnad entremattor	6 300	6 300
Snöröjning	31 112	10 875
Rep och underhåll fastighet	273 596	47 774
Reparationer maskiner	63 250	0
Underhållsplan	53 319	0
Servicekontrakt	28 630	30 298
Övr fastighetskostnader	29 551	11 567
	1 168 967	783 620

*Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2015 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2015 uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Handwritten signature and initials:
COP
-HEIC
Z O M

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto, kopior mm	2 474	2 702
Diverse omkostnader	6 869	5 802
Ekonomisk Förvaltning	46 917	44 602
Revisionsarvode	11 341	11 688
Konsultarvoden	95 156	109 876
	162 757	174 670

Not 6 Styrelsearvoden

	2015	2014
Styrelsearvoden och andra ersättningar, samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	19 800	122 322
Bilersättning	0	7 657
Övriga kostnadsersättningar*	0	3 600
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 877	32 912
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	24 677	166 491

* Telefonersättning

Not 7 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	51 149 416	51 149 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 149 416	51 149 416
Ingående avskrivningar	-1 880 650	-1 521 050
Årets avskrivningar	-359 816	-359 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 240 466	-1 880 650
Utgående redovisat värde	48 908 950	49 268 766
Taxeringsvärden byggnader	27 800 000	27 800 000
Taxeringsvärden mark	25 726 000	25 726 000
	53 526 000	53 526 000

Handwritten notes:
EFT
2-AEC
E E CM

Not 8 Inventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	50 750	50 750
Nyanskaffningar	44 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 538	50 750
Ingående avskrivningar	-41 300	-36 575
Årets avskrivningar	-13 683	-4 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 983	-41 300
Utgående redovisat värde	40 555	9 450

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skatter och avgifter	131 031	140 857
Övr kortfristiga fordr	73 858	0
	204 889	140 857

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 770 706	2 754 493	1 133 578	1 132 886	522 030
Reservering till yttre fond			160 578	-160 578	
Disposition av föregående års resultat:				522 030	-522 030
Upplåtelse ny bostadsrätt*	1 925 711	5 324 289			
Årets resultat					322 579
Belopp vid årets utgång	32 696 417	8 078 782	1 294 156	1 494 338	322 579

*Upplåtelse av tidigare hyresrätt med bostadsrätt lgh 1001/1103

OK
21 HFK
2 0 04

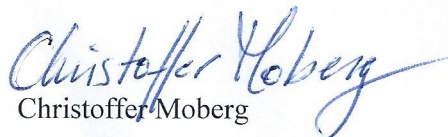
Not 11 Skulder till kreditinstitut

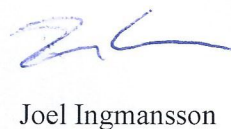
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea refnr: 3978 83 48971	0,507	2016-12-12	368 775	3 968 075
Nordea refnr: 3978 83 48963	0,553	2016-11-07	5 515 925	5 615 225
Nordea refnr: 3978 83 78781	0,940	2016-01-24	3 968 846	4 050 430
Kortfristig del av långfristig skuld			-280 184	-310 778
			9 573 362	13 322 952
Lånedel som med planerad amortering förfaller till betalning senare än 2020-12-31			8 452 626	

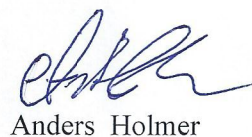
Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.


Stockholm den 26 april 2016


Christoffer Moberg


Joel Ingmansson


Hero Khola


Anders Holmer


Oskar Lierud

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 12


Patrik Löfving
Revisor Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Spettet 8
Org.nr 769606-3317

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 8 för räkenskapsåret 2015.

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 2015 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 juni 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen där styrelsen redogör för att det pågår en tvist med tidigare ordförande och husvärd avseende utbetalade arvoden. Tvistigt belopp ingår bland föreningens intäkter i resultaträkningen samt bland övriga fordringar i balansräkningen.

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 BRF Spettet 8 för räkenskapsåret 2015.

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.

Stockholm den 12 maj 2016

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor