

Årsredovisning för
Brf Spetsberget

715200-1546

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spetsberget, 715200-1546 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

Föreningens tekniska status

Föreningen förvärvade 1956 fastigheten Visan 3 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i åtta våningar samt entré- och källarvåning med totalt 89 bostäder, 5 kontorslokaler och en lagerlokal.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kokvrå
24 st 2 rum och kök
48 st 3,5 rum och kök
8 st 4,5 rum och kök
8 st 6 rum och kök

Den totala boarean är 6 950 kvm. Lokalernas area är 807 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 136 661 000 kr varav markvärdet motsvarar 69 894 000 kr och byggnadsvärdet 66 767 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, detta inkluderar kollektivavtal gällande tillägg för bostadsrättsförsäkring

Fastighetsförvaltning

Ereko AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Teknisk förvaltning har ombesörjts av styrelsen, fastighetsskötseln har ombesörjts av Rolf Larsson (boende) till den 20 sept 2013. Per den 20 oktober 2013 har föreningen ingått avtal med CEMI avseende fastighetsskötsel samt snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har drabbats av en omfattande vattenskada i en lägenhet i uppgång 20 på en trappa. Det har dessutom läckt ner till underliggande lokal/hyresgäst; Mätcenter och orsakade skador även där. Skadorna har kostat föreningen en självrisk på 2,5 basbelopp, dvs 111 200 kr samt lagning av skador som inte täcktes av försäkringen på sek 48 206 kr. Total kostnad 155 929 kr.

Föreningen har drabbats av omfattande vattenskadorna i ett flertal lägenheter efter läckage från yttertak. Skador efter snöskottning har lagats löpande, trots detta har 6 lägenheter drabbats av mer eller mindre omfattande skador i innertak och/eller på väggar. Utöver detta har fasadens puts skadats på ett flertal ställen. Då taket är gammalt, täcks dessa kostnader inte av vår försäkring. Upparbetade kostnader uppgick vid årsskiftet till 240 180 kr. Fortsatta kostnader förvänts i samband med fortsatt återställande under 2014.

Föreningen har bytt botten i två av föreningens soptankar, i uppgång 18 och 20.

Föreningen har genomfört en planerad rensning av sticken i våra avloppsrör, dvs rör från toalett och kök ut till huvudstam. Dessa har rensats genom vattenstråle som "skär" bort bilat sediment.

Not från 2012 Arbete och kostnader har nedlagts för att bli kvitt ett dödsbo som haft lägenheten kvar i besittning (under flertalet år). Föreningen har under vunnit ärendet i domstol mot dödsboet och nedlagda kostnader har drivits in från dödsboet i samband med en exekutiv auktion. Erhållen ersättning är på 23 306 kr.

Not från 2012 Det hade skett en vattenskada i en lägenhet vilket belastat föreningen med kostnader. Sannolik orsak är försumlighet av lägenhetsinnehavaren. Delar av nedlagda kostnader har drivits in från lägenhetsinnehavaren. Summa 60 598 kr har erhållits.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-21 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jesper Strand, Ordförande
Viveca Döberl, Kassaförvaltare
Andreas Berg, Ledamot
Knut Frängsmyr, Ledamot
Carin Bohlin, Ledamot som frånträdde sin post per 2 mars, 2014
Martin Wickman, Suppleant
Maria Calais, Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelse, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå, Ordinarie (Extern revisor)
Lars Jonasson, Borev Revisionsbyrå, Suppleant

Vicevärd

Rolf Larsson till den 20 september, 2013

Valberedning

Ann Henrikson
Susanne Engvall

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-04-07.

Föreningens ekonomiska ställning

Nyckeltal	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Genomsnittlig skuldränta i %	3,84	3,82	3,61	2,0	2,6
Lån per kvm bostadsyta kr	96	106	117	128	139
Fastighetens belåningsgrad i %	9,50	10,4	13,31	14,1	16,0
Lån i förhållande till tax värd i %	0,49	0,80	0,9	1,0	1,3

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 666 250 kr. Lånet är placerat hos Nordea och amorteras med 75 000 kr per år. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift, statlig fastighetsskatt och statlig inkomstskatt.

För lokaldelen betalas statlig fastighetsskatt och skattesatsen är även fortsättningsvis 1 % och beräkningsunderlaget utgör av 2010 års taxeringsvärde.

Under 2008 kompletterades fastighetsskattegränserna med ett alternativ i form av en kommunal fastighetsavgift avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad. Denna avgift har under 2012 uppgått till 1 302 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Avgiften indexeras genom att

den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling.

Förslag till vinstdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:	
balanserat resultat	2 110 903
årets resultat	119 663
Totalt	<hr/> 2 230 566
disponeras för	
till yttre fonden reserveras	409 983
ianspråkats yttre fonden	262 145
balanseras i ny räkning	<hr/> 1 558 438
Summa	2 230 566

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 995 648	2 997 802
Hysesintäkter	1	522 957	568 354
Övriga rörelseintäkter	2	162 864	41 771
		<u>3 681 469</u>	<u>3 607 927</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-417 642	-253 454
Driftkostnader	4	-1 918 860	-1 786 154
Administrationskostnader	5	-557 210	-324 614
Personalkostnader	6	-315 129	-381 853
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-51 420	-167 298
Övriga externa kostnader		-1	-
Avskrivningar	7,8,9,10	-296 944	-296 944
Rörelseresultat		<u>124 263</u>	<u>397 610</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 005	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 605	-47 752
Resultat efter finansiella poster		<u>119 663</u>	<u>349 858</u>
Resultat före skatt		<u>119 663</u>	<u>349 858</u>
Årets resultat		<u>119 663</u>	<u>349 858</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	560 461	627 833
Fastighetsförbättringar	7	17 378	79 860
Ombyggnad	9	1 749 485	1 870 375
Mark		1 500 000	1 500 000
Markanläggning	8	96 027	109 058
Pågående arbete		105 228	105 228
Inventarier och maskiner	11	54 363	87 532
		<u>4 082 942</u>	<u>4 379 886</u>
Summa anläggningstillgångar		4 082 942	4 379 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och avgiftsfordringar		17 319	58 427
Skattefordringar		125 828	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	106 479	124 953
		<u>249 626</u>	<u>183 380</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 649 988	2 489 811
Summa omsättningstillgångar		2 899 614	2 673 191
SUMMA TILLGÅNGAR		6 982 556	7 053 077

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		566 255	566 255
Upplåtelseavgift		1 336 135	1 336 135
Förenings fond för yttre underhåll		1 216 161	942 734
		<u>3 118 551</u>	<u>2 845 124</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 110 903	2 034 471
Årets resultat		119 663	349 858
		<u>2 230 566</u>	<u>2 384 329</u>
Summa eget kapital		<u>5 349 117</u>	<u>5 229 453</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	591 250	666 250
		<u>591 250</u>	<u>666 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		75 000	75 000
Leverantörsskulder		408 960	264 974
Skatteskulder		-	331
Övriga skulder	16	2 794	354 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	555 435	462 743
		<u>1 042 189</u>	<u>1 157 374</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 982 556</u>	<u>7 053 077</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	6 982 000	6 982 000
Summa	<u>6 982 000</u>	<u>6 982 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämför med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktigt överskott.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Hissombyggnad	5
-Fönsterombyggnad	5
-Sopsug	5
-Fasad och balkonger	2,5
-Inventarier	10
-Inventarier	20
-Ombyggnad tvättstuga	10
-Ombyggnad infart	10
-Reparationer av markanläggning	20
-Markanläggning och markinventarier	10

Noter

Not Hyresintäkter

Not 1

	2013	2012
Hyresintäkter lokaler	429 957	474 929
Hyra garage/carport	76 800	80 225
Hyra parkering	16 200	13 200
Summa	522 957	568 354

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Fastighetsskatt lokaler	8 540	19 035
Övriga ej momspliktiga ersättningar och intäkter	111 416	22 749
Övrigt	42 908	-13
Summa	162 864	41 771

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	150 109	253 454
Reparationer gemensamma utrymmen	5 388	0
Planerat underhåll	262 145	0
Summa	417 642	253 454

Not 4 Driftkostnader

	2013	2012
Planteringar, träd och buskar	16 403	5 462
Snöröjning/sandning	12 694	81 717
Städning	54 036	60 865
El	178 831	273 580
Uppvärmning	1 002 671	922 321
Vatten	110 494	111 700
Sophämtning	136 962	112 444
Container/tippavgift	13 632	28 104
Fastighetsförsäkring	78 647	37 988
Bredband	132 367	16 066
Kabel-TV	100 137	91 059
Förbrukningsinventarier	4 033	9 095
Förbrukningsmaterial	14 440	13 645
Hiss serviceavtal	12 500	19782
Brandskydds serviceavtal	4 015	0
Datacentral serviceavtal	6 231	2 326
Arvode fastighetsskötsel	25977	0
Hyra entrémattor	14 790	0
Summa	1 918 860	1 786 154

Not 5 Administrationskostnader

	2013	2012
Resekostnad	0	45
Telefon och porto	10 952	14 446
Revisionsarvode	11 650	13 388
Föreningsstämma/medlemsmöten	5 940	0
Arvode ekonomisk förvaltning	87 420	91 659
Avgifter bolagsverket	900	900
Uppdatering underhållsplan	0	68 750
Föreningsavgifter	6 453	9 453
Bankkostnader	2 930	2 703
Övriga främmande tjänster	31 972	22 083
Kostnader Gillbergs dödsbo	0	30 578
Skada pga fukt i tak plan 7	0	70 490
Tidning/tidskrift/facklitteratur	369	119
Skada pga vattenläcka	198 840	0
Gillbergs dödsbo	15 125	0
Vattenskada pga läcka yttertak	184 659	0
Summa	557 210	324 614

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader och arvoden

	2013	2012
Styrelsearvoden	168 366	175 904
Löner fastighetsskötsel	60 113	104 913
Lön vicevärd	33 750	56 250
Sociala kostnader	52 900	44 786
Summa	315 129	381 853

Not 7 Fastighetsförbättringar

Anskaffningen består av målning och tapetsering efter vattenskada.

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 992 888	1 992 888
-Nyanskaffningar	-	-
	1 992 888	1 992 888
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 913 028	-1 850 546
-Årets avskrivning	-62 482	-62 482
	-1 975 510	-1 913 028
Redovisat värde vid årets slut	17 378	79 860

Not 8 Markanläggning och markinventarier

Anskaffningen består av reparationsarbeten på markanläggningar.

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden	150 738	150 738
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 738	150 738
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-41680	-28649
-Årets avskrivning	-13 031	-13 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 711	-41 680
Utgående balans	96 027	109 058

Not 9 Ombyggnad

	2013	2012
-Ingående anskaffningsvärde	3 613 351	3 613 351
-Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 613 351	3 613 351
-Vid årets början	-1 742 976	-1 622 086
-Årets avskrivning	-120 890	-120 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 863 866	-1 742 976
Utgående redovisat värde	1 749 485	1 870 375

Not 10 Byggnader

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	4 491 677	4 491 677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 491 677	4 491 677
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-3863844	-3796472
-Årets avskrivning	-67 372	-67 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 931 216	-3 863 844
Utgående planenligt restvärde	560 461	627 833
Taxeringsvärde byggnader	68 894 000	55 248 000
Taxeringsvärde mark	66 767 000	35 894 000
135 661 000	91 142 000	

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	732 236	732 236
-Nyanskaffningar		-
	732 236	732 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-644 704	-611 535
-Årets avskrivning enligt plan	-33 169	-33 169
	-677 873	-644 704

Redovisat värde vid årets slut 54 363 87 532

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Försäkring	40 659	37 987
Fastighetsägarna	7 199	8 644
Ereko	-	20 250
Com Hem	25 580	25 031
Tele 2	33 041	33 041
	106 479	124 953

Not 13 Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	566 255	1 336 135	942 734	2 034 471	349 858
Disposition enl årsstämmbeslut			↑	↑	-349 858
Års resultat			273 426	76 432	119 663
Vid årets slut	566 255	1 336 135	1 216 160	2 110 903	119 663

Not 14 Långfristiga skulder

	2013	2012
Nordea, 3978 83 37066, rörlig ränta 3,65%	666 250	741 250
Avgår kortfristig del av lån (nästa års amortering)	-75 000	-75 000
	591 250	666 250

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
EI	14 793	17 869
Snöröjning/sandning	0	80 104
Uppvärmning	121 108	151 746
Sophämtning	8 220	16 278
Hissreparation	0	0
Löpande underhåll	0	3 712
Övriga uppl kostnader	0	8 411
Ber arvode för revision extern	12 000	12 000
Uppl styrelsearvoden	103833	102 667
Beräknade uppl sociala avgift	32624	32 258
Upplupen lön	2800	35 400
Upplupna utgiftsräntor	1962	2 298
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	258095	0
	555 435	462 743

Not 16 Övriga skulder

	2013	2012
Förfakturerade hyror/avgifter	0	337236
Div övriga kortfristiga skulder	0	17090
	0	354 326

Underskrifter

Solna 2014-04-25


Knut Frängsmyr


Andreas Berg


Viveca Döberl


Jesper Strand

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2014


Tomas Jonasson
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spetsberget, org.nr. 715200-1546

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Spetsberget, 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.

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 räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

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 revisions sed 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5 maj 2014

Tomas Jonasson

Godkänd revisor