

Årsredovisning

för

Brf Beteshagen

769622-4968

Räkenskapsåret

2015

h

Styrelsen för Brf Beteshagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Beteshagen
Beteshagen 1-21
136 73 Vendelsö

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 21 st bostadsrättsradhus på 143 m² vardera. Tre förrådsbyggnader finns också inom föreningen där ett fungerar som gemensamt förråd och teknikutrymme. Övriga två förråd är tillhörandes Beteshagen 5 respektive 8.

Fastigheten är försäkrad via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
För samtliga medlemmar ingår även bostadsrättsförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning sker lokalt i respektive lägenhet med frånluftsvärmepump med kompletterande el-patron.

Föreningen är ansluten till Telias nät för data, telefoni och TV.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras. Planerade åtgärder ingår i föreningens underhållsplan.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Målning av fasader	2017	Gäller utsatta lägen
Målning av fönster	2017	Gäller utsatta lägen
Spolning av stammar	2017	
Kompletteringssådd på allmänna ytor	2017	
Målning av staket på framsida	2016	
Beskärning av träd	2015	
Justering av dörrar	2015	
Utbyte av spräckta stuprör	2013	
Reparation av altaner	2013	Ombyggnad av 10 altaner pga snöras.
Montering av extra snörasskydd	2013	
Utbyte av takpannor och hängrännor	2013	Utbyte av trasiga pannor pga snöras.

53

h

Ommålning av röda hus 2013 Utfört av Hjaltevadshus

Förvaltning

Avtal

Kollektivt Data, Tele & TV
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Snöröjning

Leverantör

Telia
Einar Mattsson Byggnads AB
Einar Mattsson Byggnads AB
Haninge Åkeri

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 0 överlåtit under året.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Ohlson	Ordförande	2015-01-01	2015-06-04
Mats Ohlson	Sekreterare	2015-06-04	2015-12-31
Marcin Olsson	Kassör	2015-01-01	2015-12-31
Stefan Hagström	Sekreterare	2015-01-01	2015-06-04
Stefan Hagström	Ordförande	2015-06-04	2015-12-31
Jerry Lindström	Ledamot	2015-01-01	2015-12-31
Patrik Gustavsson	Ledamot	2015-01-01	2015-06-04
Carolina Humlemark	Ledamot	2015-06-04	2015-12-31
Niina Jämsén	Suppleant	2015-01-01	2015-06-04
Peter Bezjak	Suppleant	2015-01-01	2015-06-04
Linda Mukka	Suppleant	2015-06-04	2015-12-31

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av två styrelsemedlemmar i förening, tecknats av Amanda Flodén.

Revisor

Revisor har varit Ingemar Rindstig, Ernst & Young.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-04.

Valberedning

Enligt beslut på ordinarie föreningsstämma 2012-06-25 avstår föreningen från att ha en valberedning.



Verksamheten under året

Frågor som styrelsen behandlat under året har bland annat omfattat:

- Yttre besiktning av fastigheten inför garantibesiktning.
- Omförhandling av ett av föreningens lån.
- Tecknande av takschnittningsavtal.
- Inköp av ny gräsklippare.
- Framtagande av proposition gällande uterum på baksida
- Budgetplanering med säkerställande av en ekonomisk buffert
- Tecknande av nytt ekonomiskt förvaltningsavtal med SBC
- Tecknande av nytt tekniskt förvaltningsavtal med T&T Förvaltnings AB
- Tecknande av kollektivt bredband- och telefoniavtal med Telia
- Planering av informationsmöte gällande likvidation och insatshöjning
- Hantering av försäkringsärenden i samband med en brand i fastigheten

Föreningen hade den 5:e september kräftskiva för alla medlemmar.

I december hade föreningen en avgiftsfri månad.

Information till medlemmarna har gått ut genom infobrev som delats ut kontinuerligt under året och med kompletterande information på föreningens hemsida.

Styrelsens förhållningssätt till underskott

Det slutliga resultatet uppvisar ett underskott. Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt till att täcka alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade avgifter omfatta avskrivningskostnaden.

Intäkter:	1 374 629
Kostnader exklusive avskrivningar	-965 463
Resultat, överskott:	409 166

Det likvida överskott (dvs resultatet efter finansnetto men före avskrivningar) som föreningen kommer att generera givet det i dagsläget gynnsamma ränteläget avser styrelsen att under en 2-3 årsperiod disponera dels genom avsättning till den yttre fonden för underhåll, dels till amortering av föreningens lån.

Nyckeltal

	2015	2014	2013
Årsavgift (kr)/kvm bostadsrättsyta	458*	499	499
Lån (kr)/kvm bostadsrättsyta	7 359**	8 691	8 691

*Årsavgiften är lägre pga. en avgiftsfri månad i december 2015

**Lånen är lägre pga. en amortering på 400k kr under 2015

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 375	1 505	1 522	1 244
Resultat efter finansiella poster	-231	-222	-556	-128
Soliditet (%)	67	67	67	67

SS

h

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-944 537
årets förlust	-230 813
	-1 175 350
behandlas så att	
till yttre fond avsätts	16 148
i ny räkning överföres	-1 191 498
	-1 175 350

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

SS

l

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 374 629	1 504 818
Summa rörelseintäkter		1 374 629	1 504 818
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-318 150	-346 710
Övriga externa kostnader	3	-56 905	-28 918
Personalkostnader	4	-27 598	-34 169
Avskrivningar	5	-639 979	-639 979
Summa fastighetskostnader		-1 042 632	-1 049 776
Rörelseresultat		331 997	455 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	670
Räntekostnader		-562 811	-677 758
Summa finansiella poster		-562 810	-677 088
Resultat efter finansiella poster		-230 813	-222 046
Resultat före skatt		-230 813	-222 046
Årets resultat		-230 813	-222 046

Sg

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	76 820 763	77 460 742
Summa materiella anläggningstillgångar		76 820 763	77 460 742
Summa anläggningstillgångar		76 820 763	77 460 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 562	32 266
Summa kortfristiga fordringar		33 563	32 267
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 144 526	1 159 540
Summa kassa och bank		1 144 526	1 159 540
Summa omsättningstillgångar		1 178 089	1 191 807
SUMMA TILLGÅNGAR		77 998 852	78 652 549





Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 225 000	53 225 000
Fond för yttre underhåll		37 568	23 411
Summa bundet eget kapital		53 262 568	53 248 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-944 537	-708 335
Årets resultat		-230 813	-222 046
Summa fritt eget kapital		-1 175 350	-930 381
Summa eget kapital		52 087 218	52 318 030
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		25 700 000	26 100 000
Summa långfristiga skulder	8	25 700 000	26 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 766	26 170
Skulder till koncernföretag		0	1 332
Skatteskulder		0	12 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	176 868	194 119
Summa kortfristiga skulder		211 634	234 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 998 852	78 652 549
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		26 100 000	26 100 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga





Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnad 1% (100 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.

SS

h

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgift bostadsrätt	1 374 450	1 499 400
Påminnelse- och kravavgifter	180	240
Ersättningar	0	2 641
Diverse intäkter	0	2 537
	1 374 630	1 504 818

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	12 500	17 200
Snöröjning	43 597	24 949
Reparationer	11 188	26 529
Planerat underhåll	0	23 343
El	9 375	9 771
Vatten	51 190	75 347
Försäkringspremier	34 618	28 469
Förvaltningsarvode	114 771	108 381
Övrigt	40 911	32 721
	318 150	346 710

Not 3 Administrationskostnader

	2015	2014
Övriga förvaltningskostnader	52 479	24 618
Bankkostnader	4 444	4 300
	56 923	28 918

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	21 000	26 000
Sociala avgifter styrelsearvode	6 598	8 169
	27 598	34 169

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 997 930	63 997 930

SS

h

Årets anskaffningar		0
Mark	15 276 087	15 276 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 274 017	79 274 017
Ingående avskrivningar	-1 813 275	-1 173 296
Årets avskrivningar	-639 979	-639 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 453 254	-1 813 275
Utgående redovisat värde	76 820 763	77 460 742

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	14 718	14 016
Serviceavtal jour och snöröjning	0	16 392
Media	15 718	1 858
Fastighetsskötsel	3 125	0
	33 561	32 266

Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 590 000	635 000	23 411	-708 335	222 046
Disposition av föregående års resultat:			14 157	-236 202	-222 046
Årets resultat					230 813
Belopp vid årets utgång	52 590 000	635 000	37 568	-944 537	230 813

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank AB 2853635833	1,36%	2015-04-13	8 300 000	8 700 000
Swedbank AB 2853635924	2,62%	2016-03-29	8 700 000	8 700 000
Swedbank AB 2854860513	2,17%	2014-06-04	8 700 000	8 700 000
			25 700 000	26 100 000

Kortfristig del av långfristig skuld 0 0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda intäkter	101 150	101 210
Styrelsearvoden	21 000	21 000





Prelskat och sociala avgifter styrelsearvoden	6 598	6 598
Revisionsarvode	20 000	30 000
Upplupna utgiftsräntor	27 135	35 311
Upplupen kostnad el	985	0
	176 868	194 119

Stockholm 2016-05-11



Mats Ohlson



Marcin Olsson



Stefan Hagström



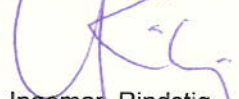
Jerry Lindström



Carolina Humlemark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-17

Ernst & Young



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Beteshagen, org.nr 769622-4968

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beteshagen för år 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Beteshagen för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17/5 2016

Ernst & Young AB


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor