

Årsredovisning

för

Brf Beteshagen

769622-4968

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Beteshagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Beteshagen
Beteshagen 1-21
136 73 Vendelsö

Fastigheten 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.

Styrelse

Styrelsen har fram till den s.k. överlämnandestämman, vilken hölls 2012-06-25 bestått av följande ledamöter:

| | |
|------------------|------------|
| Per Jutner | Ordförande |
| Anna Abrahamsson | Ledamot |
| Ulf Ronnegren | Ledamot |

En styrelse bestående av boenderepresentanter valdes 2012-06-25 och har haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------------|-------------|---|
| Mats Ohlson | Ordförande | fr o m 2012-10-25 |
| Hans Alm | Ordförande | avgick 2012-10-24 |
| Marcin Olsson | Kassör | |
| Niina Jämsén | Sekreterare | |
| Jerry Lindström | Ledamot | |
| Peter Bezjak | Suppleant | |
| Stefan Hagström | Suppleant | tjänstgjort som ordinarie ledamot fr o m 2012-10-24 |

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens medlemmar två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ernst & Young med Marie Dahlstrand som huvudansvarig revisor.

Valberedning

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

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Einar Mattsson Byggnads AB.

Verksamheten under året

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-25.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten. Därutöver har styrelseledamöterna haft kontinuerliga kontakter med varandra och med enskilda medlemmar.

MY

Frågor som behandlats under året har bland annat omfattat:

- allmänna rutiner för styrelsearbetet
- budgetarbete
- drift- och underhållsrutiner för föreningens maskiner
- framtagande av trivselregler
- inköp av vägmärken
- staket för hus med udda husnummer
- värmen i extrarummet/förrådet

3 hushåll har råkat ut för fuktskador under året beroende på inläckage av vatten i en av skarvarna på husen. Hjältevadshus kommer på grund av detta se över samtliga hus under våren 2013 för att undvika liknande skador framöver.

Föreningen hade städdag med korvgrillning den 6 oktober.

Information till medlemmarna har gått ut genom infobrev som delats ut kontinuerligt under året.

Under året har 10 upplåtelseavtal slutits samt 3 överlåtelseavtal.

Ägarförhållanden

Bostadsrättsföreningen har ett dotterbolag, Beteshagen Fastighets AB, vilket planeras att likvideras under 2013.

Händelser efter årsbokslutet

Vid årsskiftet inträffade ett snöras som skadade minst 9 altaner. Föreningen anlidade en besiktningsman för att bedöma orsaken och omfattningen av skadorna. Besiktningsmannens bedömning innefattade bland annat att altanerna inte var fackmässigt förankrade mot fasad samt att spännvidden var för stor för de tvärgående bjälkarna. Styrelsen har lämnat över besiktningsprotokollet till Einar Mattsson som i sin tur lämnat det till entreprenören. vid denna årsredovisnings fastställande inväntas entreprenörens svar.

Under 2013 kommer styrelsen se över föreningens lån för att se till att vi har bästa möjliga räntor.

Även fastighetsförsäkringen ses över under 2013 för att få bästa möjliga villkor i förhållande till premie.

Hjältevadshus har meddelat att samtliga röda hus kommer målas om under 2013 då de upptäckt brister i färgens kvalitet.

Styrelsen avser ansluta föreningen till *Bostadsrätterna* för tillgång till rådgivning, utbildning mm. För 2013 är medlemskapet kostnadsfritt. Därefter görs en utvärdering om föreningen ska fortsätta att vara medlem.

Slutligen kommer en underhållsplan tas fram i samråd med förvaltaren som stöd för framtida budgetarbete.

Redovisat driftresultat för 2012 avser perioden mars till december.

MO.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -1 032 |
| årets förlust | -127 590 |
| | -128 622 |

| | |
|-------------------------|-----------------|
| behandlas så att | |
| till yttre fond avsätts | 11 000 |
| i ny räkning överföres | -139 622 |
| | -128 622 |

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

MD

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012</i> | <i>2011</i> |
|--|------------|------------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 243 651 | — |
| Bruttoresultat | | 1 243 651 | — |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | 2 | -248 697 | — |
| Administrationskostnader | 3 | -7 608 | — |
| Personalkostnader | 4 | -21 027 | — |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 5 | -533 316 | — |
| | | -810 648 | — |
| Rörelseresultat | | 433 003 | — |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 118 | — |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -560 711 | — |
| | | -560 593 | — |
| Resultat efter finansiella poster | | -127 590 | — |
| Skatt på årets resultat | | — | — |
| Årets resultat | | -127 590 | — |

MD.

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 78 740 702 | 15 276 088 |
| Pågående nybyggnation | | – | 53 322 915 |
| | | <u>78 740 702</u> | <u>68 599 003</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6 | 95 006 | 95 006 |
| Uppskjuten skattefordran | | 368 | 368 |
| | | <u>95 374</u> | <u>95 374</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 78 836 076 | 68 694 377 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | – | 28 338 054 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 33 139 | 9 053 |
| | | <u>33 139</u> | <u>28 347 107</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | <u>599 218</u> | <u>76 610</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 632 357 | 28 423 717 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 79 468 433 | 97 118 094 |

MD.

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 8 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | | 53 225 000 | 28 580 000 |
| Fond för yttre underhåll | | — | — |
| | | <u>53 225 000</u> | <u>28 580 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 032 | -1 032 |
| Årets resultat | | -127 590 | — |
| | | <u>-128 622</u> | <u>-1 032</u> |
| Summa eget kapital | | 53 096 378 | 28 578 968 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 26 100 000 | — |
| | | <u>26 100 000</u> | <u>—</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 77 891 | 147 625 |
| Skulder till koncernföretag | 10 | 80 923 | 80 923 |
| Övriga skulder | 11 | 1 587 | 68 260 106 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 111 654 | 50 472 |
| | | <u>272 055</u> | <u>68 539 126</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 79 468 433 | 97 118 094 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 26 100 000 | — |
| | <u>26 100 000</u> | <u>—</u> |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
| <i>MD.</i> | | |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har redovisats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan.

Principen för avskrivning på byggnaden följer god redovisningssed och skrivs av linjärt baserat på en ekonomisk livslängd i 100 år.

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

Inkrämsöverlåtelsen av fastigheten har hanterats i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

MD.

| Not 1 Nettoomsättning | 2012 | 2011 |
|------------------------------|------------------|-------------|
| Avgfit bostadsrätt | 1 243 551 | — |
| Påminnelse- och kravavgifter | 100 | — |
| | <u>1 243 651</u> | <u>—</u> |

| Not 2 Drift | 2012 | 2011 |
|-------------------------|----------------|-------------|
| Utvändig skötsel | 4 356 | — |
| Snöröjning | 25 976 | — |
| El | 6 145 | — |
| Vatten | 87 193 | — |
| Försäkringspremier | 36 165 | — |
| Kabel TV | 5 522 | — |
| Förvaltningsarvode fast | 83 340 | — |
| | <u>248 697</u> | <u>—</u> |

| Not 3 Administrationskostnader | 2012 | 2011 |
|---------------------------------------|--------------|-------------|
| Förbrukningsinventarier | 3 315 | — |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 118 | — |
| Bankkostnader | 175 | — |
| | <u>7 608</u> | <u>—</u> |

| Not 4 Personalkostnader | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|---------------|-------------|
| Styrelsearvoden | 16 000 | — |
| Sociala avgifter styrelsearvode | 5 027 | — |
| <i>MD.</i> | <u>21 027</u> | <u>—</u> |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 15 276 088 | – |
| Årets anskaffningar | 63 997 930 | 15 276 088 |
| | <u>79 274 018</u> | <u>15 276 088</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | – | – |
| Årets avskrivningar | -533 316 | – |
| | <u>-533 316</u> | <u>–</u> |
| Bokfört restvärde vid årets slut | 78 740 702 | 15 276 088 |
| Taxeringsvärden, byggnader | 38 619 000 | – |
| Taxeringsvärden, mark | 14 112 000 | – |

Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 95 006 | – |
| Inköp | – | 15 290 236 |
| Nedskrivning av aktier till substansvärde | – | -15 195 230 |
| | <u>95 006</u> | <u>95 006</u> |
| Bokfört värde vid årets slut | 95 006 | 95 006 |

Specifikation av bolagets innehav av andelar i intresseföretag

| | 2012-12-31 | |
|---|------------|---------------|
| Koncernföretag | Andelar i | Redovisat |
| Org nr / Säte | procent | värde |
| <i>Beteshagen Fastighets AB 556860-7203/Stockholm</i> | <u>100</u> | <u>95 006</u> |

MD.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Garantiåtgärder | 11 732 | – |
| Försäkringspremier | 17 735 | 9 053 |
| Serviceavtal jour | 1 845 | – |
| Internet | 1 827 | – |
| | 33 139 | 9 053 |

Not 8 Eget kapital

| | BUNDET EGET KAPITAL | | FRITT EGET KAPITAL | |
|------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-------------------|
| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse-avgifter</i> | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Ingående balans | 27 945 000 | 635 000 | -1 032 | |
| Inbetalda insatser/avgifter | 24 645 000 | | | |
| Disposition enl stämmobeslut | | | | |
| Årets resultat | | | | -127 590 |
| Utgående balans | 52 590 000 | 635 000 | -1 032 | -127 590 |
| Summa Eget kapital | | | | 53 096 378 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Kreditinstitut</i> | <i>Oms.dag</i> | <i>Räntesats per 12/12/31</i> | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|------------|------------|
| SBAB | 2013-06-03 | 3,830% | 8 700 000 | – |
| SBAB | 2013-06-04 | 3,930% | 8 700 000 | – |
| SBAB | 2014-06-04 | 3,390% | 8 700 000 | – |
| | | | 26 100 000 | – |

Not 10 Skulder till koncernföretag

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Avräkningskonto manuell | 80 923 | 80 923 |
| | 80 923 | 80 923 |

Not 11 Övriga skulder

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Kundfordringar tillgodo | 1 587 | – |
| Övrig skuld, köp fastighet | – | 68 260 106 |
| | 1 587 | 68 260 106 |

MD.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Förskottsbetalda intäkter | 90 627 | 50 472 |
| Styrelsearvoden | 16 000 | – |
| Sociala avgifter styrelsearvoden | 5 027 | – |
| | <u>111 654</u> | <u>50 472</u> |

Stockholm 2013- 05-08



Mats Ohlson



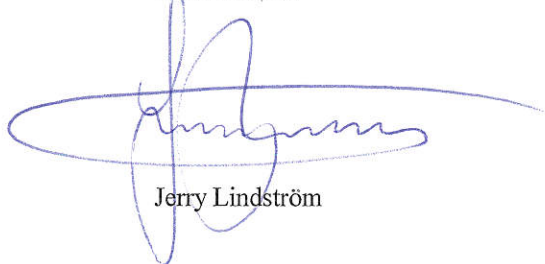
Marcin Olsson



Nina Jämsén



Stefan Hagström



Jerry Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 05-09

Ernst & Young



Marie Dahlstrand
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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 revisionssed 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 2012 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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.

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 revisionsmed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 9 maj 2013

Ernst & Young AB



Marie Dahlstrand
Auktoriserad revisor