

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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisions sed 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 upprättat 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 2013 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 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.

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 revisions sed 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 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 24/5 2014

Ernst & Young AB



Frida Göransson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Beteshagen

769622-4968

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsen för Brf Beteshagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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.

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av fasader	2017	Gäller utsatta lägen
Målning av fönster	2017	Gäller utsatta lägen
Spolning av stammar	2017	
Kompletteringssådd på allmänna ytor	2017	
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.
Ommålning av röda hus	2013	Utfört av Hjaltevadshus

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Data, Tele & TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Einar Mattsson Byggnads AB

Teknisk förvaltning
Snöröjning

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
Marcin Olsson	Kassör
Niina Jämsén	Sekreterare
Stefan Hagström	Ledamot
Jerry Lindström	Ledamot

Peter Bezjak	Suppleant
Patrik Gustavsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av styrelsen i sin helhet tecknats av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

Revisor har varit Frida Göransson, Ernst & Young.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.

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:
Hantering av ett snöras som inträffade vid årsskiftet; både gällande upphandling av entreprenör för återställande av 10 medlemmars altaner men även ansvarsfrågan mot Hjaltevadshus samt införande av rutiner för att undvika att något liknande händer igen.

Byte av försäkringsbolag.

Genomgång av föreningens lån. Avstämning med flera banker och byte till Swedbank.

Framtagande av en underhållsplan tillsammans med föreningens förvaltning.

Uppstart av föreningens hemsida med basinformation för föreningens medlemmar.

Diskussion med Einar Mattsson, Hjaltevadshus och Fastighetsägarna gällande värme i extrarum/förråd.

Föreningen hade den 28:e juli gårdsgrillning för alla medlemmar.

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

Nyckeltal

	2013	2012
Årsavgift (kr)/kvm bostadsrättsyta	499	499
Lån (kr)/kvm bostadsrättsyta	8 691	8 691
Vattenförbrukning (m3)/lägenhet och år	171	i.u

EM

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-139 622
årets förlust	-556 302
	-695 924
behandlas så att	
till yttre fond avsätts	12 411
i ny räkning överföres	-708 335
	-695 924

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 522 495 1 522 495	1 243 651 1 243 651
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-271 244	-248 697
Reparationer och underhåll	3	-310 775	0
Administrationskostnader	4	-36 948	-7 608
Personalkostnader	5	-21 027	-21 027
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-639 980 -1 279 974	-533 316 -810 648
Rörelseresultat		242 521	433 003
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 503	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-801 958 -798 455	-560 711 -560 593
Resultat efter finansiella poster		-555 934	-127 590
Resultat före skatt		-555 934	-127 590
Skatt på årets resultat	7	-368	0
Årets resultat		-556 302	-127 590

7/10

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 100 722	78 740 702
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	95 006	95 006
Summa anläggningstillgångar		78 195 728	78 835 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar, skattefordringar		0	368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 274	33 139
		22 274	33 507
<i>Kassa och bank</i>		713 535	599 218
Summa omsättningstillgångar		735 809	632 725
SUMMA TILLGÅNGAR		78 931 537	79 468 433

7/12

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		53 225 000	53 225 000
Reservfond		11 000	0
		53 236 000	53 225 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-139 622	-1 032
Årets resultat		-556 302	-127 590
		-695 924	-128 622
Summa eget kapital		52 540 076	53 096 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	26 100 000	26 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 894	77 891
Skulder till koncernföretag	12	95 006	80 923
Skatteskulder		9 827	0
Övriga skulder		0	1 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	182 734	111 654
Summa kortfristiga skulder		291 461	272 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 931 537	79 468 433
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		26 100 000	26 100 000
		26 100 000	26 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

7/11

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Avgift bostadsrätt	1 451 400	1 243 550
Påminnelse- och kravavgifter	120	100
Ersättning från hyresgäst	2 660	0
Diverse intäkter	68 315	1
	1 522 495	1 243 651

Not 2 Driftkostnader

	2013	2012
Utvändig skötsel	-4 879	-4 356
Snöröjning	-30 166	-25 976
EI	-9 715	-6 145
Vatten	-76 569	-87 193
Försäkringspremier	-37 346	-36 165
Kabel TV	-7 308	-5 522
Förvaltningsarvode fast	-103 416	-83 340
Serviceavtal jour	-1 845	0
	-271 244	-248 697

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	-170 664	0
Underhåll	-140 111	0
	-310 775	0

Not 4 Administrationskostnader

	2013	2012
Övriga förvaltningskostnader	-27 181	-7 433
Bankkostnader	-4 318	-175
	-31 499	-7 608

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	16 000	16 000
Sociala avgifter styrelsearvode	5 027	5 027
	21 027	21 027

Not 6 Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 274 018	15 276 088
Årets anskaffningar	0	63 997 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 274 018	79 274 018
Ingående avskrivningar	-533 316	
Årets avskrivningar	-639 980	-533 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 173 296	-533 316
Utgående redovisat värde	78 100 722	78 740 702

Not 7 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Uppskjuten skatt från 2010	-368	0
	-368	0

Handwritten mark

Not 8 Aktier och andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Aktier och andelar i koncernföretag	95 006	95 006
	95 006	95 006

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Koncernföretag Org nr/Säte	Antal andelar	Andelar i procent	Redovisat värde
Beteshagen Fastighets AB 556860-7203/Stockholm	1 000	100%	95 006

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Garantiåtgärder	2 536	11 732
Försäkringspremier	15 991	17 735
Serviceavtal jour	1 920	1 845
Internet	1 827	1 827
	22 274	33 139

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 590 000	635 000	0	-1 032	-127 590
Disposition av föregående års resultat:			11 000	-138 590	127 590
Årets resultat					-556 302
Belopp vid årets utgång	52 590 000	635 000	11 000	-139 622	-556 302

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	3,39%	2014-06-04	8 700 000	8 700 000
Swedbank AB	2,47%	2015-04-13	8 700 000	0
Swedbank AB	2,62%	2016-03-29	8 700 000	0
SBAB löst 2013-06-03	3,83%	2013-06-03	0	8 700 000
SBAB löst 2013-06-04	3,93%	2013-06-04	0	8 700 000
			26 100 000	26 100 000

700

Not 12 Skulder till koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkningskonto manuell	95 006	80 923
	95 006	80 923

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda intäkter	113 494	90 627
Styrelsearvoden	11 200	11 200
Prelskat och sociala avgifter styrelsearvoden	9 827	9 827
Revisionsarvode	15 000	0
Upplupna utgiftsräntor	33 213	0
	182 734	111 654

Stockholm 2014-05-06



Mats Ohlson



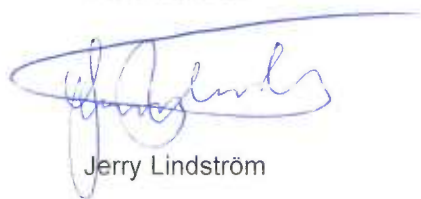
Marcin Olsson



Niina Jämsén



Stefan Hagström



Jerry Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-20

Ernst & Young



Frida Göransson
Auktoriserad revisor