

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Beteshagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Anders Bengtsson	Ledamot
Stefan Erik Hagström	Ledamot
Carolina Angelika Teresia Humlemark	Ledamot
Mats Peter Johan Ohlson	Ledamot
Jerry Ingvar Ronny Olsson Lindström	Ledamot

Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Lennart Ingemar Rindstig	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ingemar Rindstig	Ordinarie Extern	Ernst & Young
------------------	------------------	---------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ACO", "M", "CST", and "SH".

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vendelsö 3:2141	2011	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump och el-patron.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 6 småhus.

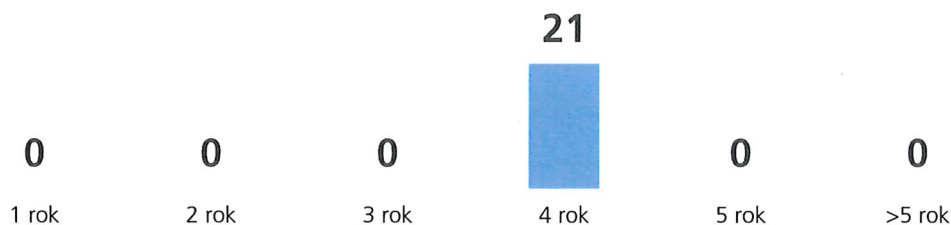
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 010 m<sup>2</sup>, varav 3 010 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Trädgård/Teknikförråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2017-11-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kompletteringssådd på allmänna ytor	2017	
Spolning av stammar	2017	
Målning av staket på framsida	2017	
Beskärning av träd	2015	
Justering av dörrar	2015	
Ommålning av röda hus	2013	Utfört av Hjaltevadshus
Montering av extra snörasskydd	2013	
Utbyte av hängrännor och takpannor	2013	Pga snöoras
Utbyte av spräckta stuprör	2013	
Reparation av altaner	2013	Pga snöoras

✎

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "PP", "C", and "S".

Planerat underhåll	År
Målning av fasader	2019
Målning av fönster	2019
Målning av Carport samt staket baksida	2019

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Snöröjning och gatsopning	Haninge Åkeri
Kollektiv Data, Tele & TV	Telia
Taskottning	Snö & Isfritt Stockholm AB

#### Föreningens ekonomi

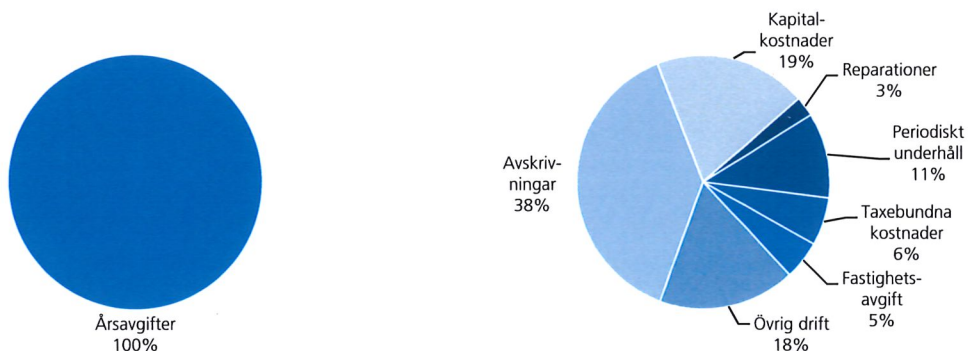
	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>1 731 254</b>	<b>1 144 526</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 376 566	3 771 419
Finansiella intäkter	155	114
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 562
Ökning av kortfristiga skulder	21 745	0
	<b>1 398 466</b>	<b>3 805 095</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	696 769	2 748 653
Finansiella kostnader	326 466	423 863
Ökning av kortfristiga fordringar	19	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	45 850
	<b>1 623 254</b>	<b>3 218 366</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Slut*</b>	<b>1 506 466</b>	<b>1 731 254</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-224 788</b>	<b>586 729</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna  
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Ho

MO  
of PP  
CST  
ST

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Händelser

Hantering av försäkringsärendet i samband med inbrott i ett förråd.  
Hantering av vattenskada i 2 lägenheter pga. inträngande vatten.

#### Underhåll

Spolning av stammar.  
Målning av staket framsida.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	456	498	457
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 339	8 538	8 538
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	3	2	3
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	40	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	108	141	187
Soliditet (%)	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-286	-41	-231
Nettoomsättning (tkr)	1 373	1 499	1 374

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 010 m<sup>2</sup> bostäder.

ko

ko  
L  
P  
A  
D  
O  
H  
S  
H

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	52 590 000	0	0	52 590 000
Upplåtelseavgifter	635 000	0	0	635 000
Fond för yttre underhåll	292 396	127 414	0	164 982
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 517 396</b>	<b>127 414</b>	<b>0</b>	<b>53 389 982</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 471 140	-127 414	-40 962	-1 302 764
Årets resultat	-286 493	-286 493	40 962	-40 962
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 757 633</b>	<b>-413 907</b>	<b>0</b>	<b>-1 343 726</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>51 759 763</b>	<b>-286 493</b>	<b>0</b>	<b>52 046 256</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-286 493
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 343 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 414
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 757 633</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

179 356
<b>-1 578 277</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

tb

*Handwritten signatures and initials:*  
JFM  
MW  
PAB  
SH

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 373 400	1 499 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 166	2 272 028
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 376 566</b>	<b>3 771 419</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-564 470	-2 635 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 817	-113 019
Personalkostnader	Not 6	-58 482	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 979	-639 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 336 748</b>	<b>-3 388 632</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>39 818</b>	<b>382 787</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 466	-423 863
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-326 311</b>	<b>-423 749</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-286 493</b>	<b>-40 962</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-286 493</b>	<b>-40 962</b>

✎

Y  
L  
AB  
NO  
CH  
SH

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	75 540 806	76 180 785
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>75 540 806</b>	<b>76 180 785</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>75 540 806</b>	<b>76 180 785</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 506 486	1 731 255
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 506 486</b>	<b>1 731 255</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 506 486</b>	<b>1 731 255</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>77 047 292</b>	<b>77 912 040</b>

ho

cy MB CH  
MO  
SH

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	53 225 000	53 225 000
Fond för yttre underhåll	292 396	164 982
Not 10		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 517 396</b>	<b>53 389 982</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 471 140	-1 302 764
Årets resultat	-286 493	-40 962
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 757 633</b>	<b>-1 343 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>51 759 763</b>	<b>52 046 256</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	25 100 000	25 700 000
Not 11,12		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 100 000</b>	<b>25 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	64 507	34 723
Skatteskulder	10 809	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 213	131 061
Not 13		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>187 529</b>	<b>165 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>77 047 292</b>	<b>77 912 040</b>

td

g  
PB  
no  
GTT  
SH



## Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 373 400	1 499 400
Öresutjämning	0	-9
	<b>1 373 400</b>	<b>1 499 391</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	3 158	2 272 028
Övriga intäkter	8	0
	<b>3 166</b>	<b>2 272 028</b>

ho

PB  
 yf  
 MD  
 SH

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 186	16 008
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 300	0
	Snöröjning/sandning	28 592	32 832
	Gemensamma utrymmen	832	0
	Gård	499	160
	Serviceavtal	11 185	0
	Förbrukningsmateriel	779	3 292
	Störningsjour och larm	0	12 674
	Brandskydd	454	0
	Fordon	1 060	712
		<b>56 887</b>	<b>65 678</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 557	0
	Entré/trapphus	14 686	0
	VVS	0	7 319
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 790
	Mark/gård/utemiljö	20 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 279 845
	Vattenskada	2 657	6 750
		<b>41 650</b>	<b>2 296 704</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	105 707	0
	VVS	23 268	0
	Tak	35 918	0
	Mark/gård/utemiljö	14 463	0
		<b>179 356</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	8 173	7 362
	Vatten	90 790	121 757
	Grovsopor	4 863	2 508
		<b>103 826</b>	<b>131 627</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 142	63 014
	Kabel-TV	62 905	15 718
	Bredband	0	62 892
		<b>102 047</b>	<b>141 625</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>80 703</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>564 470</b>	<b>2 635 633</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	-938
	Föreningskostnader	4 140	20 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 424	23 512
	Förvaltningsarvode	42 260	41 140
	Administration	1 733	5 285
	Konsultarvode	0	15 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 260	8 520
		<b>73 817</b>	<b>113 019</b>

HO

Handwritten signatures and initials: JF, PFB, MD, CT, SH.

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	44 500	0
	Sociala kostnader	13 982	0
		<b>58 482</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	639 979	639 979
		<b>639 979</b>	<b>639 979</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	79 274 018	79 274 018
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 274 018</b>	<b>79 274 018</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 093 233	-2 453 254
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 979	-639 979
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 733 212</b>	<b>-3 093 233</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>75 540 806</b>	<b>76 180 785</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 276 088	15 276 088
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 263 000	25 263 000
	Taxeringsvärde mark	12 810 000	12 810 000
		<b>38 073 000</b>	<b>38 073 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 073 000	38 073 000
		<b>38 073 000</b>	<b>38 073 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	20	1
	Klientmedel hos SBC	1 506 466	1 731 254
		<b>1 506 486</b>	<b>1 731 255</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "FAB" and "SBC".

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	164 982	37 568
	Reservering enligt stadgar	127 414	127 414
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>292 396</b>	<b>164 982</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
	Swedbank	1,000 %	8 700 000	8 700 000	2020-02-25
	Swedbank	1,360 %	8 300 000	8 300 000	2019-03-25
	Swedbank	1,320 %	8 100 000	8 700 000	2020-03-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 100 000</b>	<b>25 700 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>25 100 000</b>	<b>25 700 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 100 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 100 000	26 100 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	23 500	0
	Sociala avgifter	7 384	0
	Ränta	15 882	16 565
	Avgifter och hyror	65 447	114 496
		<b>112 213</b>	<b>131 061</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhåll planerade under 2018. 2019 kommer samtliga fasader att målas om.

ip

Handwritten notes: AB, MS, SH, CTT

---

## Styrelsens underskrifter

---


VENDELSÖ den 20 / 5 2018



Anders Bengtsson  
*Ledamot*




Stefan Erik Hagström  
*Ledamot*



Carolina Angelika Teresia Humlemark  
*Ledamot*



Mats Peter Johan Ohlson  
*Ledamot*



Jerry Ingvar Ronny Olsson Lindström  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2018

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
*Auktoriserad revisor*