

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Betsövägen

Org.nr 769621-6881



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

M

BC

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastighet, Orminge 46:4 och 46:5 i Nacka kommun förvärvades 2013-01-31.

Föreningens fastigheter består av flerfamiljshus på adresserna Betsövägen 4, 6, 8 och 10. Fastigheterna byggdes 1970 och har värdeår 1970.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 640 kvm, varav 6.598 kvm utgör lägenhetsyta och 42 kvm lokalyta.

I föreningen finns 17 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
57 st 1 rum och kök
74 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 102 upplåtna med bostadsrätt och 31 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

U

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Lundkvistgruppen AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-09-16.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 118 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 28. Antalet medlemmar som avgått under året är 22. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 124. Under året har 20 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 31 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-03-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Lindgren	ledamot/Ordf
Lolita Samritpornthawee	ledamot/Sekr.
Peter Alm	ledamot
Bernt Bohlin	ledamot
Helen Andersson	ledamot
Fredrik Wallin	ledamot
Till revisor har Mats Lehtipalo, Adeco	
Revisorer valts.	

Valberedningen består av Lena Andersson, Sabina Järm och Lisa Fransson, varav den förstnämnde är sammankallande.

B

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft två extra stämmor. På dessa stämmor togs beslut om stadgeändring om att föreningen kan ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är -818 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -279 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen ändrat avskrivningsmetod från progressiv avskrivning till linjär avskrivning i och med de nya redovisningsreglerna som trädde i kraft 1 januari 2014. Dessa regler tillåter inte längre progressiva avskrivningsplaner och skillnaden är ca 830 Kkr per år.

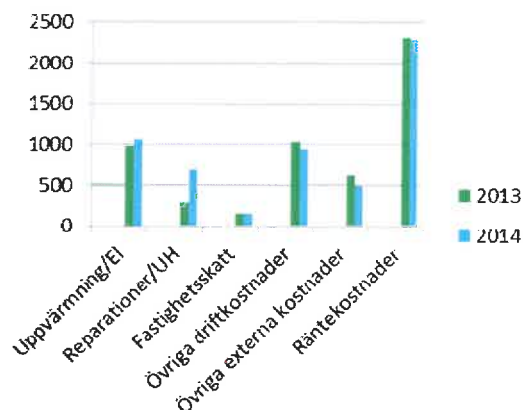
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet. De uppgår till 889 Kkr för räkenskapsåret och om man exkluderar avskrivningarna blir resultatet +71 Kkr. Till detta resultat bör man också ta hänsyn till de amorteringar som föreningen gjort, vilka uppgår till 259 Kkr. Resultatet blir då -188 Kkr. För att se hur föreningens likviditet förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

En sak som kan noteras är att föreningen under 2013 haft kostnader på ca 300 Kkr gällande upplåtelse av bostadsrättslägenheter. Det är engångskostnader som man kan bortse ifrån då man ska analysera föreningens resultat.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

M

Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 minskat något i jämförelse med föregående år.

Årsavgifterna har under året höjts med 2 % från 1 januari och i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 3 % fr.o.m. 1 januari 2015.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 300 Kk för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

AE

Flerårsöversikt

	2013	2014
Nettoomsättning, kr	5 111	5 693
Resultat efter finansiella poster, kr	-279	-818
Soliditet, %	48	49
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	690	712
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 218	12 953
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 023	12 168
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,51	3,50
Fastighetens belåningsgrad, % *	52	52

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-279 267
Årets resultat	-818 128
	<hr/>
	-1 097 395
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	0
I ny räkning överföres	-1 097 395
	<hr/>
	-1 097 395

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

LM

BA

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 677 238	5 112 368
Övriga rörelseintäkter		15 480	-1 547
		<u>5 692 718</u>	<u>5 110 821</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 867 315	-2 457 390
Fastighetsadministration	3	-493 640	-621 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-889 846	-57 053
		<u>-4 250 801</u>	<u>-3 136 423</u>
Rörelseresultat		1 441 917	1 974 398
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		34 839	58 168
Räntekostnader		-2 294 883	-2 311 834
		<u>-2 260 044</u>	<u>-2 253 666</u>
Resultat efter finansiella poster		-818 127	-279 268
Årets resultat		-818 127	-279 268

M

A

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	126 173 926	127 063 772
		<u>126 173 926</u>	<u>127 063 772</u>
Summa anläggningstillgångar		126 173 926	127 063 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		56 937	20 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	57 243	76 317
		<u>114 180</u>	<u>96 534</u>
Kassa och bank		3 853 397	2 261 646
Summa omsättningstillgångar		3 967 577	2 358 180
SUMMA TILLGÅNGAR		130 141 503	129 421 952

lh

Bl

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		65 058 219	61 793 219
		<u>65 058 219</u>	<u>61 793 219</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-279 267	0
Årets resultat		-818 127	-279 267
		<u>-1 097 394</u>	<u>-279 267</u>
Summa eget kapital		<u>63 960 825</u>	<u>61 513 952</u>
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		65 220 860	65 501 484
Summa långfristiga skulder		<u>65 220 860</u>	<u>65 501 484</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	7	280 560	259 116
Leverantörsskulder		1 173	121 147
Aktuell skatteskuld		27 111	0
Övriga skulder		43 714	1 426 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	607 260	600 016
Summa kortfristiga skulder		<u>959 818</u>	<u>2 406 516</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 141 503	129 421 952

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
	<u>70 000 000</u>	<u>70 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

U

Inga

Inga

B

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 441 917	1 974 399
Justeringar för avskrivningar	889 846	57 053
Erhållen ränta mm	34 839	58 168
Erlagd ränta	-2 294 883	-2 311 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 719	-222 214
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-36 720	-20 217
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	19 074	-76 317
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-119 974	121 147
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 348 168	2 026 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 414 069	1 828 652
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-127 120 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-127 120 825
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 265 000	61 793 219
Upptagna långfristiga lån	0	65 501 484
Ändring kortfristiga finansiella skulder	21 444	259 116
Amortering långfristiga lån	-280 624	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 005 820	127 553 819
Förändring av likvida medel	1 591 751	2 261 646
Likvida medel vid årets början	2 261 646	0
Likvida medel vid årets slut	3 853 397	2 261 646

*M**PA*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförelse mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
---------	--------	----

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldeien.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 134 000 kr.

M

BA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	3 561 071	3 039 586
	Hyresintäkter bostäder	1 901 064	1 982 365
	Hyresintäkter lokaler	6 420	5 350
	Hyresintäkter p-platser/garage	86 259	68 340
	Övriga intäkter	122 424	16 727
		<u>5 677 238</u>	<u>5 112 368</u>

Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	146 238	162 801
	Städ	117 723	126 071
	Fastighetsel	203 403	159 700
	Fjärrvärme	854 895	819 072
	Vatten	317 202	344 969
	Sophämtning	107 337	191 248
	Reparation/underhåll bostäder	398 487	25 625
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	110 977	130 575
	Reparation/underhåll hissar	55 059	69 489
	Fastighetsförsäkring	102 933	86 579
	Fastighetsskatt/avgift	162 651	159 370
	Övriga driftkostnader	290 410	181 891
		<u>2 867 315</u>	<u>2 457 390</u>

Not 3	Fastighetsadministration	2014	2013
	Försäljningskostnader	74 300	95 725
	Ekonomisk förvaltning	148 064	141 444
	Revision	30 000	20 000
	Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	163 403	325 702
	Konsultarvoden	15 104	10 187
	Övrigt	62 769	28 922
		<u>493 640</u>	<u>621 980</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	127 120 825	0
	Inköp	0	127 120 825
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 120 825	127 120 825
	Årets avskrivningar	-889 846	-57 053
	Utgående redovisat värde	126 173 926	127 063 772
	Redovisat värde byggnader	88 037 678	88 927 524
	Redovisat värde mark	38 136 248	38 136 248
		126 173 926	127 063 772

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	75 279 000	72 809 000
varav byggnader:	52 029 000	50 809 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	9 083	8 125
	Förutbetald kabel-TV	8 548	8 558
	Upplupna intäkter	39 612	0
	Övriga förutbetalda kostnader	0	59 634
		57 243	76 317

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 816 826	1 976 393	0	0	-279 267
Ökning av insatskapital	1 714 570	1 550 430			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-279 267	279 267
Årets förlust					-818 127
Belopp vid årets utgång	61 531 396	3 526 823	0	-279 267	-818 127

U

PA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 1 år	280 560	259 116
	Amortering inom 2 till 5 år	1 122 240	1 268 404
	Amortering efter 5 år	64 098 620	64 233 080
		<u>65 501 420</u>	<u>65 760 600</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2015-02-04	1,40	70 140	16 375 355
SBAB	2018-01-12	3,53	70 140	16 375 355
SBAB	2020-01-13	3,84	70 140	16 375 355
SBAB	2022-12-07	4,13	70 140	16 375 355
			<u>280 560</u>	<u>65 501 420</u>

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupna styrelsearvodena och sociala avgifter	59 139	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	343 843	244 922
	Övriga upplupna kostnader	204 278	355 094
		<u>607 260</u>	<u>600 016</u>

Stockholm 2015-03-19


Bengt Lindgren


Lolita Samritpornthawe

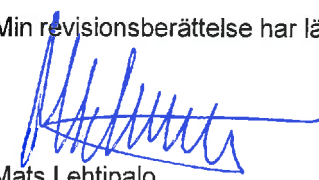

Bernt Bohlin


Peter Ahlm


Fredrik Wallin


Helen Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2015.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Betsövägen
Org.nr. 769621-6881

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betsövägen för år 2014.

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

U

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Betsövågen för år 2014.

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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

18/3 2015

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far