

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Betsövägen

Org.nr 769621-6881

u



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	13

m

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

Byggnad

Föreningen förvärvade 2013-01-31 fastigheterna Orminge 46:4 och 46:5 i Nacka kommun. Föreningens fastigheter består av flerfamiljshus på adresserna Betsövägen 4, 6, 8 och 10. Fastigheterna byggdes 1970 och har värdeår 1970.

Lägenheter och lokaler

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 var 99 upplåtna med bostadsrätt och 34 med hyresrätt den 31/12-2013.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den tekniska besiktningen som är en del av den ekonomiska planen.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 1,3 Mkr för den närmaste 10-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har haft avtal med Driftia Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Fr.o.m. 1 februari 2014 har Driftia ersatts av Lundkvistgruppen AB

Föreningsfrågor

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 118 medlemmar och antalet bostadshyresgäster var 34.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1.110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-02-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Lindgren - ledamot (ordförande, ekonomi)
Bernt Bohlin - ledamot (fastighet, tekniska frågor)
Fredrik Wallin - ledamot (fastighet, tekniska frågor)
Peter Ahlm - ledamot (ekonomi)
Helene Andersson - ledamot
Lolita Samritponthawee - ledamot/sekreterare
Lena Hjort Andersson - ledamot

Revisor

Mats Lehtipalo Adecos Revisorer.

Valberedning

Lisa Fransson, sammankallande
Lina Westin

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -279 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med 57 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 222 Kkr. En sak som kan noteras är att föreningen under 2013 haft kostnader på 96 Kkr gällande upplåtelse av bostadsrättslägenheter och retroaktiva

styrelsearvoden på 162 Kkr. Det är engångskostnader som man kan bortse ifrån då man ska analysera föreningens resultat.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Föreningens enskilt största kostnader är räntekostnader på 2.311 Kkr samt uppvärmning på 819 Kkr för perioden 31 januari – 31 december 2013.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på ca 2 % fr.o.m. 1 januari 2014. Hyresavgifter för hyresrätterna justeras enligt sedvanliga hyresförhandlingar.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-279.267
	<hr/>
	-279.267
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-279.267
	<hr/>
	-279.267

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

U

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftkostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

U

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare

tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda

in

installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

in

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 112 369	0
Övriga rörelseintäkter		-1 547	0
		<hr/> 5 110 822	<hr/> 0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 211 441	0
Fastighetsförsäkring		-86 579	0
Fastighets beskattning		-164 217	0
Fastighetsadministration	3	-617 133	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 053	0
		<hr/> -3 136 423	<hr/> 0
Rörelseresultat		1 974 399	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		58 168	0
Räntekostnader		-2 311 834	0
		<hr/> -2 253 666	<hr/> 0
Resultat efter finansiella poster		-279 267	0
Årets resultat		-279 267	0

M

BA

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	127 063 772	0
		<u>127 063 772</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		127 063 772	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		20 217	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 317	0
		<u>96 534</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		2 261 646	0
Summa omsättningstillgångar		2 358 180	0
SUMMA TILLGÅNGAR		129 421 952	0

u



BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		61 793 219	0
		<u>61 793 219</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-279 267	0
		<u>-279 267</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>61 513 952</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		65 501 484	0
Summa långfristiga skulder		<u>65 501 484</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	6	259 116	0
Leverantörsskulder		121 147	0
Övriga skulder	7	1 426 237	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		600 016	0
Summa kortfristiga skulder		<u>2 406 516</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 421 952	0

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	0
		<u>70 000 000</u>	<u>0</u>

Ansvarsförbindelser

U

Inga

Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 974 399	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	57 053	0
Erhållen ränta mm	58 168	0
Erlagd ränta	-2 311 834	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-222 214	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-20 217	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-76 317	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	121 147	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	2 026 253	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 828 652	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-127 120 825	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 120 825	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	61 793 219	0
Upptagna långfristiga lån	65 501 484	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	259 116	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127 553 819	0
Förändring av likvida medel	2 261 646	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	2 261 646	0

W

0
Bj

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

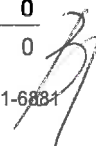
Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 039 586	0
	Hyresintäkter bostäder	1 982 365	0
	Hyresintäkter lokaler	5 350	0
	Hyresintäkter p-platser/garage	68 340	0
	Övriga intäkter	16 728	0
		<hr/>	<hr/>
		5 112 369	0
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	162 801	0
	Städ	126 071	0
	Fastighetsel	159 700	0
	Fjärrvärme	819 072	0
	Vatten	344 969	0
	Sophämtning	191 248	0
	Reparation/underhåll bostäder	25 625	0
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	130 575	0
	Reparation/underhåll hissar	69 489	0
	Övriga driftkostnader	181 891	0
		<hr/>	<hr/>
		2 211 441	0
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Försäljningskostnader	95 725	0
	Ekonomisk förvaltning	141 444	0
	Revision	20 000	0
	Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	325 702	0
	Konsultarvoden	10 187	0
	Övrigt	24 075	0
		<hr/>	<hr/>
		617 133	0

u



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Inköp	127 120 825	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 120 825	0
	Årets avskrivningar	-57 053	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 053	0
	Utgående redovisat värde	127 063 772	0
	Redovisat värde byggnader	88 927 524	0
	Redovisat värde mark	38 136 248	0
		127 063 772	0

Avskrivningar enligt plan utifrån en progressiv avskrivningsplan på 60 år.
Avskrivningen för år 2013 är på ca 0,07 %.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	72 809 000	0
varav byggnader:	50 809 000	0

Not 5 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	59 816 826	1 976 393	0	0
Årets förlust				-279 267
Belopp vid årets utgång	59 816 826	1 976 393	0	-279 267

Not 6	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 1 år	259 116	0
	Amortering inom 2 till 5 år	1 268 404	0
	Amortering efter 5 år	64 233 080	0
		65 760 600	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013- 12-31
SBAB	2014-02-04	3,24	59 846	16 440 150
SBAB	2018-01-12	3,53	59 846	16 440 150
SBAB	2020-01-13	3,84	59 846	16 440 150
SBAB	2022-12-07	4,13	59 846	16 440 150
			239 384	65 760 600

M

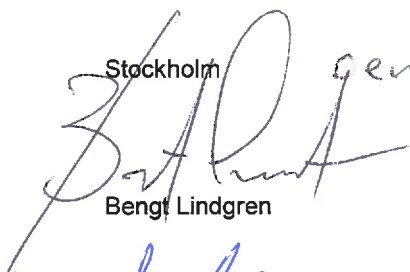
A

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Övriga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Reversskuld till Lindén och Lovén	1 396 636	0
Övriga kortfristiga skulder	29 601	0
	<hr/> 1 426 237	<hr/> 0

Stockholm

den 10 Mars 2014



Bengt Lindgren



Lolita Samritpornthawee



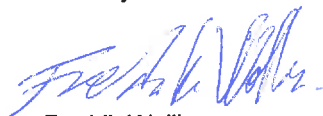
Lena Hjort Andersson



Bernt Bohlin



Peter Ahlm



Fredrik Wallin



Helen Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

14/3 2014.



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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat 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 2013.

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 14 mars 2014


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far