

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 1996-06-04 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beckasinen 14	1993	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom SBC Allians försäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

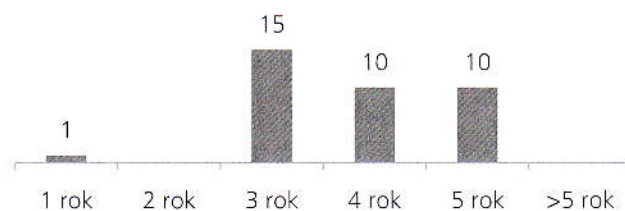
Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt uppmätning gjord 2010 4054 kvadratmeter, varav 4054 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



FL AM S  
MUT M d

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Garage

Förvaltning	
Avtal	Leverantör
KabelTV	Comhem
Fastighetsskötsel	Driftia
Lägenhetsförteckning	Styrelsen genom Carl Gustaf Hamilton
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Ownit, Comhem
Trappstädning	LindbergsStäd

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Lilliesköld	Ordförande
Hans Melén	Vice ordförande
Carl-Gustaf Hamilton	Sekreterare
Mohammad Nasiritousi	Kassör
Magnus Gustafsson	Ledamot

Agerman Lisa	Suppleant
Gerda Kuylenstierna Milton	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Henry Koskela	Ordinarie Extern	Revision De Factor
---------------	------------------	--------------------

#### Valberedning

Einar Perman	Sammanställande
Jan Palmqvist	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-03-23.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Upprustning av gården
- Relining av stammarna plan 2-6
- Ny ytterport
- Uppdatering av belysningsautomatik förråd källare och vind
- Iordningställande av låsanordningar för barnvagnar
- Nya förråd på vind och garaplan (K1)
- Byte av Städfirma

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av hissen  
Reparation av golv och vattenskador på altanerna plan 6

FL HAM  
KAT  
↓

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Genomsnitt årsavgifter  
Övriga intäkter

433 kr  
14 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer 60 kr  
Taxebundna kostnader 211 kr  
Fastighetsskatt 8 kr  
Övrig drift 109 kr  
Avskrivningar 40 kr  
Kapitalkostnader 23 kr

Ytuppgifter enligt uppmätning gjord 2010, 4054 kvm bostäder.

Bortse från tidigare års nyckeltal då de grundar sig på felaktig lägenhetsyta.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	433			
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 233			
Elkostnad/kvm totalyta	34			
Värmekostnad/kvm totalyta	158			
Vattenkostnad/kvm totalyta	9			

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

FL HAM  
MMT R  
↓

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	232 836
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 452 170
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-273 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-2 492 334</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-2 492 334**

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

FL AM S  
MM K ↓

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 999 796	1 942 452
Övriga rörelseintäkter		56 500	19 150
		<b>2 056 296</b>	<b>1 961 602</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-196 432	-242 557
Reparationer		-153 551	-254 535
Periodiskt underhåll		-88 819	-68 738
Taxebundna kostnader		-855 411	-778 260
Övriga driftskostnader		-58 829	-60 771
Fastighetskatt		-31 081	-211 132
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-184 965	-94 914
Avskrivningar		-161 442	-119 787
		<b>-1 730 530</b>	<b>-1 830 693</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>325 765</b>	<b>130 909</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 752	4 430
Räntekostnader		-94 271	-143 085
		<b>-92 519</b>	<b>-138 655</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>233 246</b>	<b>-7 746</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-410	-899
		<b>-410</b>	<b>-899</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>232 836</b>	<b>-8 645</b>

FL Han  
MM M

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	9 496 839	8 576 756
Pågående byggnation	Not 4	0	1 001 136
Maskiner och inventarier	Not 5	18 482	28 775
		<b>9 515 321</b>	<b>9 606 667</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 518 121</b>	<b>9 609 467</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 177
Skattefordringar		257 119	91 470
Övriga fordringar		21 594	23 405
Förutbetalda kostnader	Not 6	19 771	33 732
		<b>298 484</b>	<b>155 784</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		177 856	220 327
SBC klientmedel i SHB		799 161	477 124
		<b>977 018</b>	<b>697 451</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 275 502</b>	<b>853 235</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 793 623</b>	<b>10 462 702</b>

FL AM  
MM /h



BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 268 265	6 268 265
Upplåtelseavgifter		477 020	477 020
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 049 606	876 606
		<b>7 794 891</b>	<b>7 621 891</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 725 170	-2 543 525
Årets resultat		232 836	-8 645
		<b>-2 492 333</b>	<b>-2 552 170</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 302 558</b>	<b>5 069 721</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 000 000	5 000 000
		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		187 181	92 569
Skatteskulder		0	2 795
Upplupna kostnader	Not 10	137 310	121 965
Förutbetalda avgifter och hyror		166 574	175 653
		<b>491 065</b>	<b>392 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>10 793 623</b>	<b>10 462 702</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	8 000 000	8 000 000
Varav i eget förvar		4 625 000	4 625 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

FL HM  
MNT  
An  
↓

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Stambyte	5%	
Maskiner	10%	10%
Inventarier		

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 753 896	1 754 052
Hysesintäkter	245 900	188 400
	<b>1 999 796</b>	<b>1 942 452</b>

Not 2	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	59 751	96 386
Fastighetsskötsel enl beställn	4 971	0
Snöröjning/sandning	6 493	0
Städning entreprenad	49 525	47 870
Städning enligt beställning	57 613	0
Hissbesiktning	1 185	2 847
Myndighetstillsyn	2 900	11 025
Bevakning	-5 899	64 881
Gård	6 145	0
Serviceavtal	12 788	15 124
Förbrukningsmateriel	959	4 424
	<b>196 432</b>	<b>242 557</b>

PL HM  
MM AM





<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	98 113	98 113
Förbättringar	53 037	0
Maskiner	10 292	21 674
	<b>161 442</b>	<b>119 787</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 730 530</b>	<b>1 830 693</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 220 150	10 220 150
Nyanskaffningar	1 071 233	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 291 383</b>	<b>10 220 150</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 643 394	-1 545 280
Årets avskrivningar enligt plan	-151 150	-98 113
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 794 544</b>	<b>-1 643 394</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 496 839</b>	<b>8 576 756</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 679 254	3 679 254
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	32 400 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	30 734 000
	<b>91 000 000</b>	<b>63 134 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	91 000 000	46 600 000
Lokaler	0	16 534 000
	<b>91 000 000</b>	<b>63 134 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 001 136
	<b>0</b>	<b>1 001 136</b>
<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	351 559	351 559
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>351 559</b>	<b>351 559</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-322 784	-301 111
Årets avskrivningar enligt plan	-10 292	-21 674
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-333 076</b>	<b>-322 785</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 483</b>	<b>28 774</b>

FL  
MMT  
HAM  
m  
T

<b>Not 6</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	10 849	9 239
Kabel TV	7 632	7 255
SBC	0	17 238
Vatten	1 290	0
	<b>19 771</b>	<b>33 732</b>

<b>Not 7</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 268 265	0	0	6 268 265
Upplåtelseavgifter	477 020	0	0	477 020
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 049 606	273 000	-100 000	876 606
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 794 891</b>	<b>273 000</b>	<b>-100 000</b>	<b>7 621 891</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 725 170	-173 000	-8 645	-2 543 525
Årets resultat	232 836	232 836	8 645	-8 645
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 492 333</b>	<b>59 836</b>	<b>0</b>	<b>-2 552 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 302 558</b>	<b>332 836</b>	<b>-100 000</b>	<b>5 069 721</b>

<b>Not 8</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	876 606	687 204
Reservering enligt stadgar	273 000	189 402
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 049 606</b>	<b>876 606</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	
Nordea	2,260 %	5 000 000	5 000 000	2009-10-05
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 Kr.

FL  
MM

AM  
M

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	18 396	9 714
Värme	94 352	76 581
Sophämtning	223	215
Extern revisor	11 475	11 875
Ränta	12 864	17 681
Bevakning	0	5 898
	<b>137 310</b>	<b>121 964</b>

STOCKHOLM den 14 / 2 2011

Fredrik Lilliesköld  
Ordförande



Carl-Gustaf Hamilton  
Sekreterare



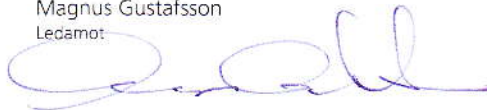
Hans Melin  
Kassör



Mohammad Nasiritousi  
Kassör



Magnus Gustafsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 2 2011.

Henry Koskela  
Extern revisor



**REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i Brf Beckasinen 14

Org.nr. 716421-9722

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Beckasinen 14 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2010-02-21



Henry Koskela  
Auktoriserad revisor