

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

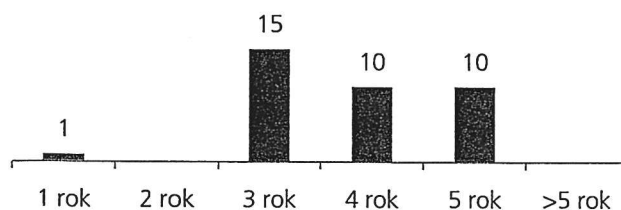
Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 054 kvadratmeter, varav 4 054 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



AM
mi

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Garage

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2013	Loftgångar

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:

Hans Melén	Ledamot	
Fredrik Lilliesköld	Ledamot	Avgick i november
Carl-Gustaf Hamilton	Ledamot	
Mohammad Nasiritousi	Ledamot	

Björn Ahlgren	Suppleant
Stephan Agerman	Suppleant
Gerda Kuylenstierna Milton	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henry Koskela	Ordinarie Extern	Deskjockeys Revision
---------------	------------------	----------------------

Valberedning

Einar Perman	Sammankallande
Jan Palmqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-03-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

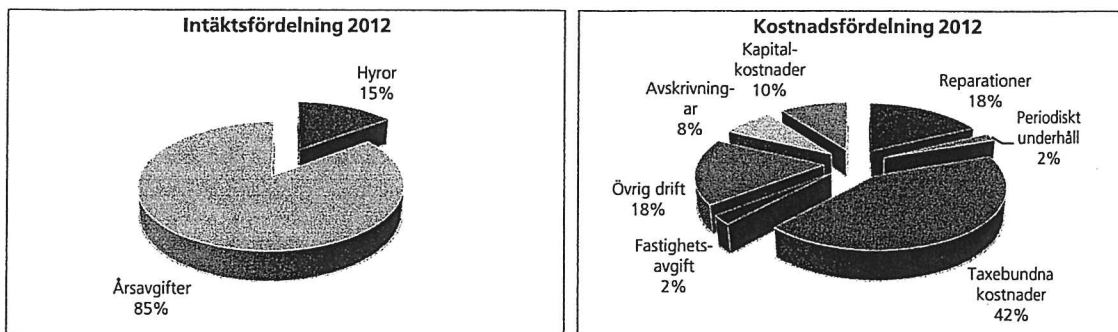
Vi hade några fukt- och vattenskador i huset, två i nya Town House lägenheter och en i gamla lägenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Det har varit problem med isolering på loftgångar. Vi har anlitat DAB att undersöka och komma med förslag på åtgärder.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 054 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	433	433	433	594
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 233	1 233	1 233	1 692
Elkostnad/kvm totalyta	22	30	34	21
Värmekostnad/kvm totalyta	164	147	158	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	10	9	8
Kapitalkostnader/kvm totalyta	50	47	23	30

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 095
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-2 534 129
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-273 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 725 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	40 600
att i ny räkning överförs	-2 684 434

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

Handwritten signature: DAM

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 054 632	2 053 346
Övriga rörelseintäkter		17 948	11 810
		2 072 580	2 065 156
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-172 105	-218 886
Reparationer		-349 890	-243 839
Periodiskt underhåll		-40 600	-583 625
Taxebundna kostnader		-845 881	-799 774
Övriga driftskostnader		-73 739	-67 862
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-49 140	-46 872
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-105 418	-110 311
Avskrivningar		-155 770	-161 966
		-1 792 542	-2 233 135
RÖRELSERESULTAT		280 038	-167 979
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 190	3 533
Räntekostnader		-201 133	-191 815
		-197 943	-188 282
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82 095	-356 261
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	3 841
		0	3 841
ÅRETS RESULTAT		82 095	-352 420

R *GAM*
mn

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 9 193 488	9 345 163
Maskiner och inventarier	Not 4 47 197	8 191
	9 240 685	9 353 355
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 243 485	9 356 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	776	9 240
Skattefordringar	254 361	256 629
Övriga fordringar	26 130	21 178
Förutbetalda kostnader	Not 5 30 396	26 078
	311 663	313 125
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	28 068	46 676
SBC klientmedel i SHB	980 309	661 810
	1 008 376	708 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 320 039	1 021 611
SUMMA TILLGÅNGAR	10 563 524	10 377 766

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 268 265	6 268 265
Upplåtelseavgifter		477 020	477 020
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 011 981	1 322 606
		<u>7 757 266</u>	<u>8 067 891</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 807 128	-2 765 333
Årets resultat		82 095	-352 420
		<u>-2 725 034</u>	<u>-3 117 753</u>
SUMMA EGET KAPITAL		5 032 232	4 950 138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 000 000	5 000 000
		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		127 394	141 579
Upplupna kostnader	Not 9	247 441	115 793
Förutbetalda avgifter och hyror		156 457	170 256
		<u>531 292</u>	<u>427 628</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 563 524	10 377 766
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	8 000 000	8 000 000
Varav i eget förvar		4 625 000	4 625 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signature and initials: "RAM MN"

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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Stambyte	5%	5%
Maskiner	10%	10%

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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 753 882	1 753 896
Hysesintäkter	300 750	299 450
	2 054 632	2 053 346

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	61 776	60 096
Fastighetsskötsel enligt beställning	11 772	78 455
Städning entreprenad	59 924	66 864
Städning enligt beställning	1 283	5 625
Sotning	2 969	0
Hissbesiktning	1 210	1 200
Myndighetstillsyn	0	930
Gård	0	2 688
Serviceavtal	7 938	1 715
Förbrukningsmateriel	1 059	1 313
Brandskydd	24 173	0
	172 105	218 886

Handwritten signature

Not 2, fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Brf Lägenheter	38 307	0
Tvättstuga	15 495	2 179
Sophantering/återvinning	0	1 118
Entré/trapphus	4 044	0
Lås	3 764	9 510
VVS	13 044	11 563
Ventilation	5 638	100
Elinstallationer	3 091	0
Hiss	3 775	8 258
Fasad	5 625	0
Garage/parkering	18 667	83 965
Vattenskada	238 440	127 146
	349 890	243 839
Periodiskt underhåll		
VVS	40 600	0
Hiss	0	583 625
	40 600	583 625
Taxebundna kostnader		
El	89 161	123 123
Värme	663 359	595 672
Vatten	45 863	41 418
Sophämtning/renhållning	47 498	39 561
	845 881	799 774
Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 291	36 997
Kabel-TV	31 448	30 865
	73 739	67 862
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 140	46 872
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	5 001
Revisionsarvode extern revisor	12 707	12 318
Föreningskostnader	509	672
Styrelseomkostnader	4 800	5 318
Förvaltningsarvode	74 314	71 165
Förvaltningsarvoden övriga	1 188	758
Administration	2 619	5 798
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 310	4 310
	105 418	110 311
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	98 113	98 113
Förbättringar	53 562	53 562
Maskiner	4 095	10 291
	155 770	161 966
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 792 542	2 233 135

AM
AN

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 291 383	11 291 383
Utgående anskaffningsvärde	11 291 383	11 291 383
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 946 219	-1 794 544
Årets avskrivningar enligt plan	-151 675	-151 675
Utgående avskrivning enligt plan	-2 097 894	-1 946 219
Planenligt restvärde vid årets slut	9 193 488	9 345 163
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 679 254	3 679 254
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
	91 000 000	91 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	91 000 000	91 000 000
	91 000 000	91 000 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	351 559	351 559
Nyanskaffningar	43 100	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	394 659	351 559
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-343 368	-333 077
Årets avskrivningar enligt plan	-4 094	-10 290
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-347 462	-343 367
Redovisat restvärde vid årets slut	47 197	8 192
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	14 608	13 073
Kabel TV	8 095	7 862
Serviceavtal	7 693	5 143
	30 396	26 078

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 268 265	0	0	6 268 265
Upplåtelseavgifter	477 020	0	0	477 020
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 011 981	273 000	-583 625	1 322 606
Summa bundet eget kapital	7 757 266	273 000	-583 625	8 067 891
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 807 128	-273 000	231 205	-2 765 333
Årets resultat	82 095	82 095	352 420	-352 420
Summa ansamlad förlust	-2 725 034	-190 905	583 625	-3 117 753
Summa eget kapital	5 032 232	82 095	0	4 950 138

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 322 606	1 049 606
Reservering enligt stadgar	273 000	273 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-583 625	0
Vid årets slut	1 011 981	1 322 606

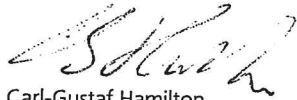
Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	4,000 %	5 000 000	5 000 000	2013-05-22
Summa skulder till kreditinstitut		5 000 000	5 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 000 000	5 000 000	

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	9 788	8 290
Värme	114 853	71 662
Sophämtning	244	223
Extern revisor	12 500	12 043
Ränta	23 611	23 333
Städning/entreprenad	0	242
Vattenskada	86 445	0
	247 441	115 793

STOCKHOLM den 01/03/2013



Carl-Gustaf Hamilton
Ledamot

Fredrik Lilliesköld
Ledamot

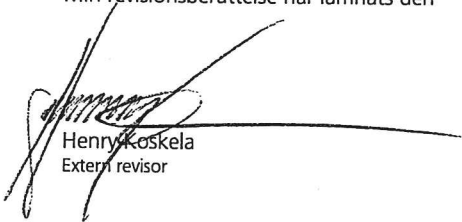


Hans Melén
Ledamot



Mohammad Nasiritousi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/3 2013.



Henry Koskela
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14, org.nr 716421-9722

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14 för år 2012.

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositionen beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 1 mars 2013



Henry Koskela

Auktoriserad revisor