

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Beckasinen 14

Org.nr 716421-9722



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Valhallavägen 16, 114 22 STOCKHOLM
070-751 65 30 (Mohammad Nasiritousi, ordförande)
styrelsen@beckasinen14.se
www.beckasinen14.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Beckasinen 14 i Stockholms kommun förvärvades 1993.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Valhallavägen 16 och Frejgatan 2. Fastigheten byggdes 1960 och har värdeår 1980.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 4 069 kvm, varav 4 069 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 33 garageplatser. Föreningen hyr även ut garageplatser externt.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum och kök
- 15 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök
- 5 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 36 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Allians/Moderna försäkringar, i avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 5 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder

- Gårdsrenovering
- Lägenhetsombyggnad
- Stambyte (relining)
- Hissbyte
- Renovering/målning av loftgångar och trapphus
- Ny avfuktare till torkrum

Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötsel har föreningen avtal med Driftia. Styrelsen ombesörjer den tekniska förvaltningen.

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 55 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 18. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 60. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet.

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

Mohammad Nasiritousi	ledamot/Ordf
Alexander Giers	ledamot/v.ordf
Carl Gustaf Hamilton	ledamot/Sekr.
Peter Pihlstedt	ledamot
Magnus Lindberg	ledamot
Gerda Kuylenstierna	suppleant
Hans Melén	suppleant

Till styrelsen har David Herzenberg varit adjungerad sedan våren.

Till **revisor** har Kristian Pellvik, Deskjockeys revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Carl Engström och Ana Maria Diaz Nino, varav den förstnämnde är sammankallande.

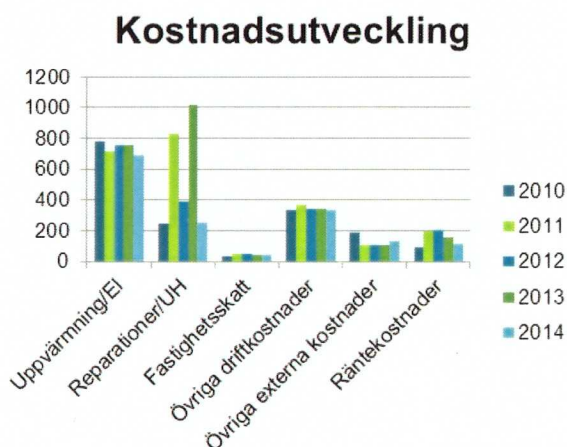
Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är 400 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -460 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på låga uppvärmningskostnader och att inga stora ombyggnader/reparationer gjorts.

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



Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmning/fjärrvärme.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd

- Kodlåsbyte, port
- OVK med kompl. ventilationsförbättring
- Reparation av mindre fuktskada
- Skadedjursbekämpning och åtgärder i 2 lägenheter och i allmänna utrymmen
- Genomförd och godkänd egenkontroll (Stockholm Stad)
- Ny torktumlare

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 448 tkr för det närmaste åren. För kommande år är ingen beräkning gjord. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd

Planerad åtgärd	År
Fasadbesiktning och renovering	2015
Besiktning av koppartak	2016
Ventilation	2016
Renovering fönster	2017

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, kr	2 056 296	2 065 156	2 072 580	2 116 576	2 109 810
Resultat efter finansiella poster, kr	233 246	-356 261	82 095	-460 043	400 460
Soliditet, %	49,1	47,7	47,6	43,2	47,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	433	433	433	431	431
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 233	1 233	1 233	1 352	1 271
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 540	1 540	1 540	1 540	1 540
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,89	3,84	4,02	2,66	2,12
Fastighetens belåningsgrad, % *	53	54	54	61	58

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 903 094
Årets vinst	400 460
	<hr/>
	-2 502 634
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-2 502 634
	<hr/>
	-2 502 634

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



RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 109 810	2 116 576
		<u>2 109 810</u>	<u>2 116 576</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 315 252	-2 153 759
Fastighetsadministration	3	-127 889	-109 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 660	-160 081
		<u>-1 599 801</u>	<u>-2 423 268</u>
Rörelseresultat		510 009	-306 692
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 850	3 426
Räntekostnader		-113 399	-156 777
		<u>-109 549</u>	<u>-153 351</u>
Resultat efter finansiella poster		400 460	-460 043
Årets resultat		400 460	-460 043

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 890 138	9 041 813
Maskiner och inventarier	5	59 081	38 791
		<u>8 949 219</u>	<u>9 080 604</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		8 952 019	9 083 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		283 881	259 941
Övriga fordringar		20 711	23 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 504	28 920
		<u>329 096</u>	<u>312 137</u>
Kassa och bank		1 160 610	1 178 364
Summa omsättningstillgångar		1 489 706	1 490 501
SUMMA TILLGÅNGAR		10 441 725	10 573 905



BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlems insatser		6 745 285	6 745 285
Yttre fond		729 999	1 280 381
		<u>7 475 284</u>	<u>8 025 666</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 903 094	-2 993 434
Årets resultat		400 460	-460 043
		<u>-2 502 634</u>	<u>-3 453 477</u>
Summa eget kapital		<u>4 972 650</u>	<u>4 572 189</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		5 062 500	5 172 500
Summa långfristiga skulder		<u>5 062 500</u>	<u>5 172 500</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		110 000	327 500
Leverantörsskulder		29 892	205 649
Övriga skulder		14 325	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	252 358	295 967
Summa kortfristiga skulder		<u>406 575</u>	<u>829 216</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 441 725	10 573 905
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
		<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 jämförbarhet 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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	75 år	1,5 %
Fastighetsförbättringar	20 år	5 %
Maskiner och inventarier	10 år	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen 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.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande 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. Inget styrelsearvode är utbetlat enligt beslut på föreningsstämman.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 753 896	1 753 877
	Hysesintäkter förråd	8 750	13 530
	Hysesintäkter garage	318 075	295 300
	Överlåtelseavgifter	6 660	5 570
	Pantsättningsavgifter	2 220	0
	Övriga intäkter	20 209	48 299
		<hr/>	<hr/>
		2 109 810	2 116 576
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	65 808	64 056
	Städ	68 831	70 486
	Snöröjning och sandning	0	2 781
	Reparation och underhåll	251 999	1 042 762
	Fastighetsel	82 937	93 131
	Fjärrvärme	605 758	659 991
	Vatten och avlopp	44 464	46 677
	Sophämtning	52 986	39 825
	Kabel-TV	33 092	32 384
	Fastighetsförsäkring	40 471	44 993
	Fastighetsavgift	43 812	43 560
	Övriga driftkostnader	25 094	13 113
		<hr/>	<hr/>
		1 315 252	2 153 759
Not 3	Fastighetsadministration	2014	2013
	Revisionsarvode	12 125	12 000
	Ekonomisk förvaltning	73 829	75 844
	Styrelse och medlemsomkostnader	11 225	6 309
	Serviceavgift till brf- organisation	14 010	9 318
	Bankkostnader	5 375	0
	Kundförlust	0	2 975
	Övriga administrationskostnader	11 325	2 982
		<hr/>	<hr/>
		127 889	109 428

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 291 383	11 291 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 291 383	11 291 383
Ingående avskrivningar	-2 249 569	-2 097 894
Årets avskrivningar	-151 675	-151 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 401 244	-2 249 569
Utgående redovisat värde	8 890 139	9 041 814
Redovisat värde byggnader	4 406 935	4 505 048
Redovisat värde fastighetsförbättringar	803 949	857 511
Redovisat värde mark	3 679 254	3 679 254
	8 890 138	9 041 813
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	103 000 000	103 000 000
varav byggnader:	46 000 000	46 000 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	394 659	394 659
Inköp	25 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 934	394 659
Ingående avskrivningar	-355 868	-347 462
Årets avskrivningar	-4 985	-8 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 853	-355 868
Utgående redovisat värde	59 081	38 791
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	12 382	15 192
Kabel-TV	8 372	8 273
Serviceavtal hissar	3 750	5 455
	24 504	28 920

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 268 265	477 020	1 280 381	-2 993 434	-460 043
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-460 043	460 043
Avsättn. till yttre fond			309 000	-309 000	
Nyttjande av yttre fond			-859 382	859 382	
Årets vinst					400 460
Belopp vid årets utgång	6 268 265	477 020	729 999	-2 903 095	400 460

Not 8 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31


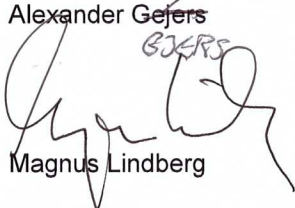
Amortering inom 2 till 5 år	440 000	440 000
Amortering efter 5 år	4 622 500	4 732 500
	<u>5 062 500</u>	<u>5 172 500</u>

Kreditgivare	Villkors ändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Nordea Hypotek	rörligt 3 mån	1,372	110 000	5 172 500
Summa			110 000	5 172 500
Avgår kortfristig del				-110 000
Summa långfristiga skulder				5 062 500


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	107 905	139 399
	Upplupna räntekostnader	14 771	31 801
	EI	7 541	8 278
	Värme	92 030	90 705
	Övriga upplupna kostnader	30 111	25 784
		<hr/> 252 358	<hr/> 295 967

Stockholm 2015-03-03


Alexander Gejers
BJERS

Magnus Lindberg


Carl-Gustaf Hamilton


Mohammad Nasiritousi


Peter Pihlstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2015.


Kristian Pellvik
Auktoriserad 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 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 och 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner 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 dispositioner beträffande föreningens 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 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 6 mars 2015



Kristian Pellvik
Auktoriserad revisor