

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beväringen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 1991-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-04 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beväringen 4	1994	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

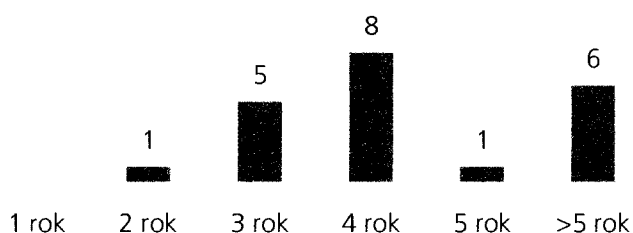
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2904 kvadratmeter, varav 2904 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



2012-05-09
JH

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	
Balkongrenovering	2011	Riddargatan/Narvavägen
Byte avloppsstammar källare	2010	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Paveco m fl
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Comhem gruppavtal	2012-01-01-tills vidare.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: ansökan hos styrelsen krävs och bedöms från fall till fall.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Alf Levy	Ordförande	2011-05-19 till 2011-08-26 (avgått)
Daniel Lundquist	Ledamot	2011-05-19 till 2011-11-14 (avgått)
Hans Sördén	Ledamot	Ordförande från och med 2011-12-19
Jörgen Jakobsson	Ledamot	2011-12-19 -
Ola Bryngelson	Ledamot	
Hans Bagner	Ledamot	2011-12-19 -
Patrik Svensson	Ledamot	2011-05-19 till 2011-05-30 (avgått), 2011-12-19-
Svante Söderholm	Suppleant	
Iréne Westerberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie (extern)	Kleberg Revision AB
Anders Claesson	Suppleant (intern)	

Valberedning

Monica Claesson	Sammanställande
Annica Bryngelson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2011-12-19. Extra stämma med anledning av fyllnadsval .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Balkongerna på ytterfasaderna mot Narvavägen och Riddargatan är bristfälliga och har reparerats. Arbetet är färdigställt.

Gårdstrapphuset på Riddargatan våning tre har sålts av föreningen till en medlem.

Vid styrelsemöte den 14 november enligt protokoll nr 105 konstateras att styrelsen inte är beslutsmässig. Tre ordinarie styrelseledamöter har valt att avgå och enligt stadgarna måste styrelsen bestå av minst tre ordinarie ledamöter. Styrelsen aktiverade valberedningen för ett fyllnadsval av ordinarie ledamöter och med anledning av det hölls en extra föreningsstämma den 19 december då två nya ledamöter valdes.

Föreberedelser inför ingående av gruppavtal med Comhem för hela föreningen. Avtalet inträdde den 1 januari 2012.

Byte av avloppsrör Riddargatan till fastigheten av Stockholm vatten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fönstermålning Riddargatan/Narvavägssidan, offerter tas in under våren och arbetet beräknas genomföras innan hösten 2012.

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer från och med 2012-01-01 att göra en årlig avskrivning på det bokförda värdet på byggnaden (15 722 500 kr) med 0,5% per år. Detta innebär att föreningen från och med 2012 kommer att ha en avskrivningskostnad på byggnaden med 78 613 kr.

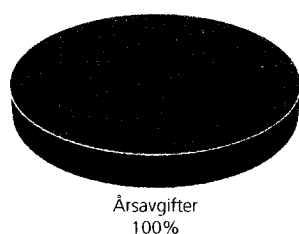
Avgiftshöjning planeras under 2012 pga ökade lånekostnader och höjda entreprenörskostnader.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-07-01 med 5 %.

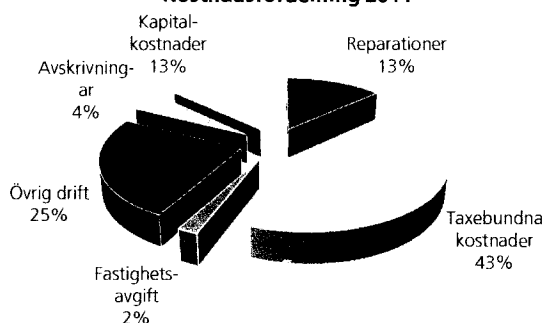
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:

Intäktsfördelning 2011



Kostnadsfördelning 2011



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2904 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	420	401	402	400
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 763	1 663	1 663	1 419
Elkostnad/kvm totalyta	24	26	26	28
Värmekostnad/kvm totalyta	134	139	115	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	7	7	7
Kapitalkostnader/kvm totalyta	57	39	43	66

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-43 081
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-46 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 000
summa ansamlad förlust	-146 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

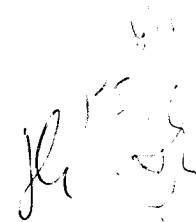
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

13 881

att i ny räkning överförs

-132 484

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2011

2010

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 222 728	1 164 528
		1 222 728	1 164 528

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-173 829	-191 833
Reparationer		-154 549	-109 029
Periodiskt underhåll		-13 881	-169 635
Taxebundna kostnader		-542 268	-539 728
Övriga driftskostnader		-36 594	-44 209
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-27 342	-26 817
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-103 130	-83 629
Avskrivningar		-59 466	-56 207
		-1 111 057	-1 221 086

RÖRELSERESULTAT

111 671 **-56 558**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		2 569	838
Räntekostnader		-165 828	-112 174
		-163 259	-111 336

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-51 588 **-167 894**

SKATT

Skatt ändrad taxering		8 507	0
		8 507	0

ÅRETS RESULTAT

-43 081 **-167 894**

✓

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	19 993 909	20 053 375
Pågående byggnation	Not 4	456 961	0
		<u>20 450 870</u>	<u>20 053 375</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 450 870	20 053 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		138 681	139 206
Övriga fordringar		3 958	65
Förutbetalda kostnader	Not 5	30 142	34 656
		<u>172 781</u>	<u>173 927</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		170	1 645
SBC klientmedel i SHB		607 526	663 008
		<u>607 696</u>	<u>664 653</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		780 477	838 580
SUMMA TILLGÅNGAR		21 231 347	20 891 955

X

[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		18 705 808	18 672 125
Upplåtelseavgifter		26 317	0
Kapitaltillskott		-2 818 715	-2 818 715
Fond för yttre underhåll	Not 7	79 224	191 859
		15 992 634	16 045 269
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-103 284	-48 025
Årets resultat		-43 081	-167 894
		-146 365	-215 919
SUMMA EGET KAPITAL		15 846 269	15 829 350
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 120 000	4 820 000
		5 120 000	4 820 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		72 816	55 336
Upplupna kostnader	Not 9	77 351	82 751
Förutbetalda avgifter och hyror		114 912	104 518
		265 079	242 605
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		21 231 347	20 891 955
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	6 487 000	6 487 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

h

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 15 and some illegible scribbles.

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	1,00%
Trapphus	3,33-6,67%	3,33-6,67%
Rörbyten	5,00%	5,00%
Port/säkerhetsdörr	3,33%	3,33%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 222 728	1 164 528
	1 222 728	1 164 528

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	31 694	30 780
Snöröjning/sandning	40 976	58 014
Städning entreprenad	55 395	53 793
Städning enligt beställning	625	398
Mattvätt/Hyrmattor	2 094	0
Sotning	0	2 513
OVK Obl. Ventilationskontroll	578	0
Hissbesiktning	2 210	2 160
Bevakning	1 250	1 250
Gård	4 394	6 336
Serviceavtal	23 590	25 844
Förbrukningsmateriel	5 165	8 887
Störningsjour och larm	5 858	0
Brandskydd	0	1 859
	173 829	191 833

X

Reparationer

Tvättstuga	571	5 162
Sophantering/återvinning	5 363	3 925
Källare	0	5 000
Entré/trapphus	14 031	5 820
Lås	610	1 323
VVS	20 907	28 924
Ventilation	0	2 761
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 720
Hiss	32 658	7 871
Tak	0	8 638
Fasad	0	2 134
Balkonger/altaner	19 975	6 739
Mark/gård/utemiljö	8 271	0
Vattenskada	52 163	24 013
	154 549	109 029

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	7 831	0
Källare	6 050	80 937
Balkonger/altaner	0	88 698
	13 881	169 635

Taxebundna kostnader

El	71 062	75 807
Värme	388 488	402 926
Vatten	38 422	20 514
Sophämtning/renhållning	43 718	26 215
Grovsopor	577	14 266
	542 268	539 728

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 794	39 517
Kabel-TV	4 800	4 692
	36 594	44 209

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	27 342	26 817
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	0	58
Revisionsarvode extern revisor	19 153	12 527
Föreningskostnader	4 417	3 937
Styrelseomkostnader	13 892	11 490
Förvaltningsarvode	50 430	49 076
Förvaltningsarvoden övriga	2 438	0
Administration	5 740	2 481
Konsultarvode	3 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 060	4 060
	103 130	83 629

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Förbättringar	59 466	56 207
	59 466	56 207

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 111 057	1 221 086
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 125 441	19 864 681
Nyanskaffningar	0	260 760
Utgående anskaffningsvärde	20 125 441	20 125 441
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-72 066	-15 859
Årets avskrivningar enligt plan	-59 466	-56 207
Utgående avskrivning enligt plan	-131 532	-72 066
Planenligt restvärde vid årets slut	19 993 909	20 053 375
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 277 500	3 277 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	67 000 000	67 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
	67 000 000	67 000 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad balkonger	456 961	0
	456 961	0

Notupplysning till ändrade principer för redovisningen av förbättringar och avskrivningar

Under verksamhetsåret 2007 har styrelsen gjort en genomgång av föreningens redovisning av förbättringar och dess avskrivningar. Vid denna genomgång har det framkommit att 1998 års utnyttjande av yttre fond samt skattereduktion inte minskat anskaffningsvärdet och avskrivningsunderlaget på det sätt som anses vara god redovisningssed.

Trots att yttre fond användes och skattereduktion erhöles för förbättringskostnaderna har den nedlagda förbättringskostnaden i sin helhet använts som avskrivningsunderlag från 1998 och framåt. Avskrivningarna har därmed gjorts på ett för högt underlag. Effekten av detta blir i praktiken att avskrivningarna har gjorts i en snabbare takt än planerat.

Styrelsen har i 2007 års bokslut justerat bokföringen av förbättringskostnaderna, den utnyttjade yttre fonden samt skattereduktion och ackumulerade avskrivningar, så att det motsvarar det sätt som anses vara god redovisningssed.

Styrelsen anser därmed att förbättringarna är fullt avskrivna genom den avskrivning som görs under 2007. Därmed är vid utgången av 2007 det kvarvarande oavskrivna anskaffningsvärdet den ursprungliga köpeskillingen på 19 000 000 kronor.

Förbättringar som föreningen har utfört på fastigheten efter 2007 års verksamhetsår, har lagts upp som anläggnings-tillgångar och skrivs av enligt principer nämnda på sidan 8 i denna årsredovisning.

[Handwritten signature]

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
VVS serviceavtal	2 042	1 531
Fastighetsförsäkring	10 993	16 404
Hiss serviceavtal	1 855	1 858
Kabel-TV	1 075	1 136
Bevakning	6 117	5 858
Värme och Ventilation serviceavtal	8 060	7 869
	30 142	34 656

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	18 705 808	33 683	0	18 672 125
Upplåtelseavgifter	26 317	26 317	0	0
Kapitaltillskott	-2 818 715	0	0	-2 818 715
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	79 224	57 000	-169 635	191 859
Summa bundet eget kapital	15 992 634	117 000	-169 635	16 045 269
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-103 284	0	-55 259	-48 025
Årets resultat	-43 081	-43 081	167 894	-167 894
Summa ansamlad förlust	-146 365	-43 081	112 635	-215 919
Summa eget kapital	15 846 269	73 919	-57 000	15 829 350

Not 7	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	191 859	134 859
Reservering enligt stadgar	57 000	57 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-169 635	0
Vid årets slut	79 224	191 859

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	4,140 %	3 200 000	3 200 000	2012-03-29
Swedbank Hypotek AB	3,760 %	1 620 000	1 620 000	2015-11-10
Stadshypotek AB	4,030 %	300 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		5 120 000	4 820 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 120 000	4 820 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 120 000 Kr.

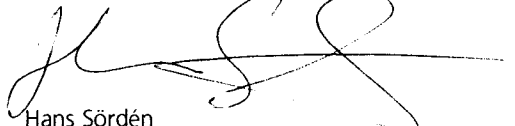
K


Not 9

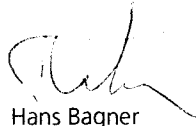
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	7 273	7 500
Värme	50 001	61 807
Sophämtning	1 144	1 144
Extern revisor	16 000	12 300
Ränta	2 933	0
	77 351	82 751

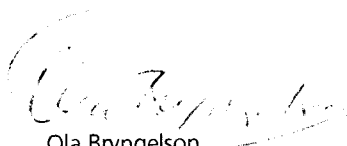
STOCKHOLM den 13 2012




Hans Sördén
Ordförande




Hans Bagner
Ledamot



Ola Bryngelson
Ledamot

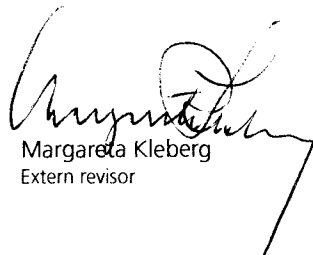


Jörgen Jakobsson
Ledamot



Patrik Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 15 2012



Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Beväringen 4

716426-2714

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Beväringen 4 för år 2011.

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 2011 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

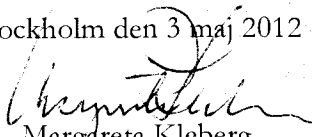
Revisorns ansvar

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 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, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 maj 2012


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B