

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beväringen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 1991-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2006-04-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beväringen 4	1994	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

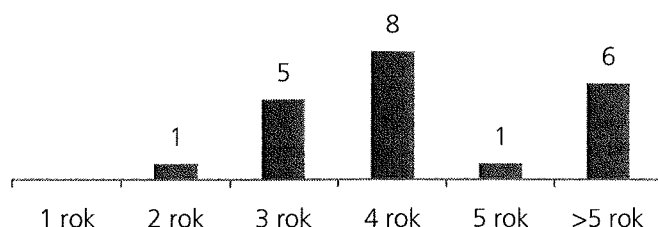
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Paveco m fl
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 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	Ledamot	
Anders Bremmer	Ledamot	Har avgått under 2009
Elisabet Brock	Ledamot	
Ola Bryngelson	Ledamot	
Daniel Lundqvist	Ledamot	
Gunnel Hjerpe	Suppleant	Har avgått under 2009
Hans Sördén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	Kleberg Revision AB
Anders Claesson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anders Claesson	Sammanställande
Gunnar Brock	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Entréer och trapphus har renoverats

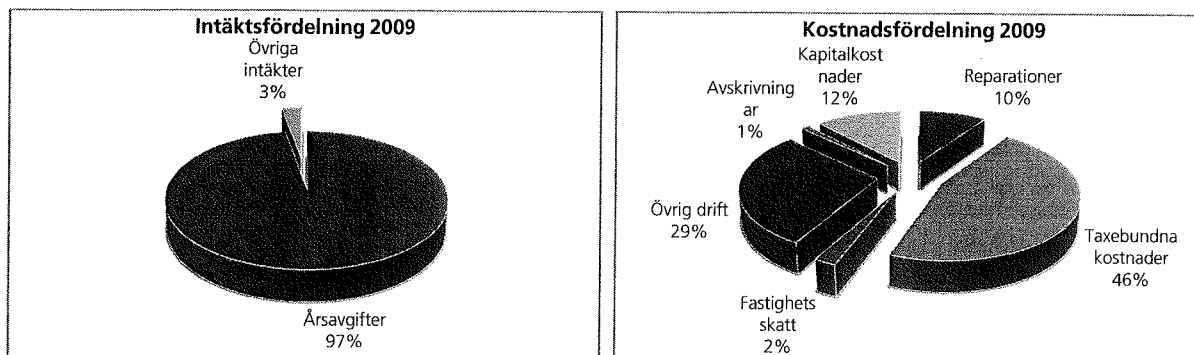
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

De horisontella avloppsstammarna i källaren har bytts under januari och februari 2010. Vatteninträning genom yttertaket under februari/mars 2010 har skett på grund av det extrema vintervädret. Tre lägenheter har fått smärre skador. Skador på tak och lägenheter kommer åtgärdas under våren av kontaktad hantverkare.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god men styrelsen kan i nuläget inte bedöma kostnaderna för att åtgärda skadorna av inträngande vatten genom yttertaket samt extra värmekostnader pga den extrema vintern.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	403 kr
Övriga intäkter	12 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	34 kr
Taxebundna kostnader	166 kr
Fastighetsskatt	8 kr
Övrig drift	104 kr
Avskrivningar	4 kr
Kapitalkostnader	43 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2904 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	402	400	446	557
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 663	1 419	1 419	1 419
Elkostnad/kvm totalyta	26	28	23	25
Värmekostnad/kvm totalyta	115	105	106	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	7	7	11	8

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	163 132
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-97 157
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 000
summa fritt eget kapital	8 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **8 975**

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 169 618	1 164 528
Övriga rörelseintäkter		34 194	0
		1 203 812	1 164 528
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-162 648	-155 508
Reparationer		-99 846	-74 825
Periodiskt underhåll		0	-492 141
Taxebundna kostnader		-482 154	-456 495
Övriga driftskostnader		-44 148	-44 884
Fastighetskatt		-23 019	-28 373
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-94 555	-152 739
Avskrivningar		-11 195	-4 665
		-917 565	-1 409 629
RÖRELSERESULTAT		286 247	-245 101
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 569	14 790
Räntekostnader		-125 011	-191 282
		-122 442	-176 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		163 805	-421 593
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-673	-4 141
		-673	-4 141
ÅRETS RESULTAT		163 132	-425 734

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	19 848 822	19 331 520
	<u>19 848 822</u>	<u>19 331 520</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 848 822	19 331 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	134 497	0
Övriga fordringar	4 141	0
Förutbetalda kostnader Not 4	43 028	29 253
	<u>181 666</u>	<u>29 253</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	774 373	69 301
SBC klientmedel i SHB	278 266	659 188
	<u>1 052 640</u>	<u>728 489</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 234 306	757 742
SUMMA TILLGÅNGAR	21 083 127	20 089 262

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		18 672 125	18 672 125
Kapitaltillskott		-2 818 715	-2 818 715
Fond för yttre underhåll	Not 6	134 859	570 000
		15 988 269	16 423 410
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-154 157	-163 564
Årets resultat		163 132	-425 734
		8 975	-589 298
SUMMA EGET KAPITAL		15 997 244	15 834 112
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	4 820 000	4 111 667
		4 820 000	4 111 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		101 862	61 902
Skatteskulder		0	7 834
Övriga kortfristiga skulder		0	894
Upplupna kostnader	Not 8	67 113	32 018
Förutbetalda avgifter och hyror		96 908	40 835
		265 883	143 483
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		21 083 127	20 089 262
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	6 487 000	6 487 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Fastighetsförbättringar	3,33%	3,33%
Port/säkerhetsdörr	3,33%	3,33%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 169 618	1 164 528
	1 169 618	1 164 528

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	29 880	35 568
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	20 290
Städning entreprenad	52 910	51 814
Städning enligt beställning	3 168	0
Sotning	33 376	0
Hissbesiktning	4 949	5 645
Myndighetstillsyn	0	13 500
Bevakning	1 634	9 706
Gård	5 931	0
Serviceavtal	22 083	12 739
Förbrukningsmateriel	3 107	6 246
Störningsjour och larm	5 610	0
	162 648	155 508

Avskrivningar		
Förbättringar	11 195	4 665
	11 195	4 665
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	917 565	1 409 629
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 336 185	20 182 012
Korrigerig av balanspost	0	-1 182 012
Nyanskaffningar	528 496	336 185
Utgående anskaffningsvärde	19 864 681	19 336 185
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 665	-1 182 012
Korrigerig av balanspost	0	1 182 012
Årets avskrivningar enligt plan	-11 195	-4 665
Utgående avskrivning enligt plan	-15 859	-4 665
Planenligt restvärde vid årets slut	19 848 822	19 336 185
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 277 500	3 277 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
	54 400 000	54 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	54 400 000	54 400 000
	54 400 000	54 400 000

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.

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
VVS-service	1 531	2 030
Fastighetsförsäkring	16 551	16 437
Hiss	3 700	1 769
Kabel-TV	1 119	1 135
Bevakning	0	384
Förvaltningsarvode SBC kvartal 1 2010	12 215	0
Värme och Ventilation	7 912	7 498
	43 028	29 253

Not 5

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	18 672 125	0	0	18 672 125
Kapitaltillskott	-2 818 715	0	0	-2 818 715
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	134 859	57 000	-492 141	570 000
Summa bundet eget kapital	15 988 269	57 000	-492 141	16 423 410
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-154 157	-57 000	66 407	-163 564
Årets resultat	163 132	163 132	425 734	-425 734
Summa fritt eget kapital	8 975	106 132	492 141	-589 298
Summa eget kapital	15 997 244	163 132	0	15 834 112

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Vid årets början	570 000	513 000
Reservering enligt stadgar	57 000	57 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-492 141	0
Vid årets slut	134 859	570 000

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,460 %	3 200 000	0	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,760 %	1 620 000	1 620 000	2015-11-10
Swedbank Hypotek AB		0	1 500 000	Omsatt i SHB
Swedbank Hypotek AB		0	991 667	Omsatt i SHB
Summa skulder till kreditinstitut		4 820 000	4 111 667	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 820 000	4 111 667	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
El	7 750	6 005
Sophämtning	1 391	1 379
Extern revisor	12 000	6 508
Värme	45 972	0
Räntekostnad	0	18 126
	67 113	32 018

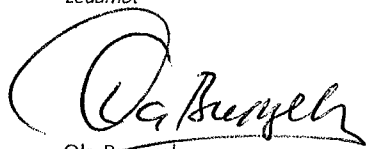
STOCKHOLM den 23 / 3 2010



Alf Levy
Ledamot



Elisabet Brock
Ledamot

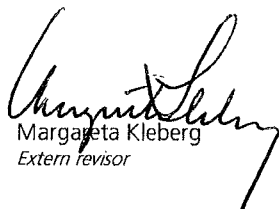


Ola Bryngelson
Ledamot



Daniel Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2010



Margareta Kleberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Beväringen 4

716426-2714

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Beväringen 4 för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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 fel. 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2010


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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

BUDGET	Budget 2010	Utfall 2009	Budget 2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 164 528	1 169 618	1 164 528
Övriga intäkter	0	34 194	0
	1 164 528	1 203 812	1 164 528
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-30 000	-29 880	-30 000
Fastighetsskötsel gård entrepr	-20 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-60 000	-52 910	-52 200
Städning enligt beställning	0	-3 168	0
Sotning	0	-33 376	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 949	-6 000
Bevakning	-2 000	-1 634	-10 000
Gård	-5 000	-5 931	0
Serviceavtal	-15 000	-22 083	-13 700
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 107	-5 000
Störningsjour och larm	0	-5 610	0
	-140 000	-162 648	-136 900
 Reparationer			
Tvättstuga	0	-1 841	0
Sophantering/återvinning	0	-6 891	0
Källare	0	-4 563	0
Entré/trapphus	0	-24 675	0
Lås	0	-61	0
VVS	0	-8 081	0
Ventilation	0	-5 438	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 000	0
Hiss	0	-35 263	0
Fönster	0	-4 131	0
Balkonger/altaner	0	-6 563	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 342	0
Övrigt	-60 000	0	-60 000
	-60 000	-99 846	-60 000
 Taxebundna kostnader			
El	-76 000	-75 336	-73 000
Värme	-320 000	-335 038	-346 000
Vatten	-22 000	-20 400	-32 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-31 044	-28 000
Grovsopor	-21 000	-20 336	-28 000
	-472 000	-482 154	-507 000
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-39 608	-41 800
Kabel-TV	-4 700	-4 540	-4 500
	-64 700	-44 148	-46 300
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-26 817	-23 019	-25 935
	-26 817	-23 019	-25 935

Administrativa kostnader

Representation	0	-517	0
Tele och datakommunikation	-2 000	-622	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-16 828	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 609	-2 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-14 704	-20 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-1 238	-3 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-47 318	-47 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 208	0
Administration	-5 000	-3 722	-5 000
Medlemsavgift SBC ek för	-3 900	-3 790	-3 800
	-103 900	-94 555	-97 800

Avskrivningar och nedskrivningar

Förbättringar	-70 000	-11 195	-9 873
	-70 000	-11 195	-9 873

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-937 417 -917 565 -883 808

RÖRELSERESULTAT

227 111 286 247 280 720

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	1 913	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	656	0
Låneräntor	-120 000	-123 661	-146 000
Övriga finansiella kostnader	-1 000	-1 350	-1 000
	-120 000	-122 442	-145 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

107 111 163 805 135 720

SKATT

Statlig inkomstskatt	-280	-673	-560
	-280	-673	-560

RESULTAT

106 831 163 132 135 160