

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens Ekonomiska plan registrerades den 2002-10-25.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vitbetan 33 sedan 15 december 2002 och tillhandahåller däri lägenheter åt sina medlemmar för att därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. 46 bostadslägenheter i föreningens fastigheter har upplåtits med bostadsrätt och 2 lägenheter är hyresrätter. Föreningen förfogar även över 3 lokaler som samtliga är uthyrda.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:

Fredrik Bengtsson
Oscar Coronel
Johannes Eriksson Torpe
Gustav Hallström

Suppleanter:

Marianne Feldt
Lena Öberg Stenbakca

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Jonsson
PwC Sverige

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017

Styrelsen har under 2017 haft 5 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Föreningen äger byggnaden med beteckning Vitbetan 33.

Fastigheten är belägen på Katarina Bangata 61 i Sofia församling på Södermalm i Stockholm. Byggnaden är uppförd 1933 och består av ett flerbostadshus med en uppgång med hiss. Den totala bostads- och lokalytan uppgår till 1 864 kvadratmeter, varav 1 654 kvadratmeter bostadsyta och 210 kvadratmeter lokalyta. Den sammanlagda markarealen uppgår till 475 kvadratmeter. Byggnaderna innehåller totalt 48 lägenheter.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Vid utgången av 2017 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 100 000 kronor. Föreningens låneskulder redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 56 437 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	28 000 000	25 000 000	53 000 000
Lokaler	1 402 000	2 035 000	3 437 000
Totalt	29 402 000	27 035 000	56 437 000

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av BoVera Konsult AB, Täby.

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 741 596	1 710 917	1 551 493	1 539 782	1 529 413
Res. efter finansiella poster	-1 043 465	-454 735	-880 256	-820 140	-186 588
Balansomslutning	36 243 156	36 193 148	36 499 188	36 807 130	37 677 050
Soliditet (%)	68,06	67,54	68,22	70,04	70,6
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6711	6 711	6 711	6 353	6 406
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	1,02	2,26	3,01	3,57
Årsavgift per kvm	730	741	741	741	741

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållet av fastigheten har fortlöpt enligt underhållsplanen. Följande åtgärder har utförts under året:

1. En av våra hyreslokaler har totalrenoverats efter många års slitage.
2. Tvättstugan målades om.
3. Innergårdens plattor har bytts vilket fräschade upp rejält. Samtidigt placerades sopkärlshus på innergården vilket har gjort att närvaron av råttor har försvunnit.

Under slutet på året skrevs avtal under med en entreprenör för att äntligen bygga nya balkonger för våra medlemmar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Balkongbyggnationen har påbörjats och beräknas vara klar under april månad.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 december 2017, 64 medlemmar. Medlemsantalet 31 december 2016 var 63.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	21 595 818	7 076 847 1 266 575	1 106 765	-5 332 626
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Årets avsättning yttre fond			169 311	-169 311
Årets förlust				-1 043 465
Belopp vid årets utgång	21 595 818	8 343 422	1 276 076	-6 545 402

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-5 501 937

årets förlust

-1 043 465

-6 545 402

Styrelsen föreslår att

Avsättning till yttre underhållsfond

169 311

i ny räkning överföres

-6 714 713

-6 545 402

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

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 741 596	1 710 917
Övriga rörelseintäkter		106 596	147 726
		<u>1 848 192</u>	<u>1 858 643</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 659 545	-1 127 635
Personalkostnader		-109 057	-65 443
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 006 576	-1 006 576
		<u>-2 775 178</u>	<u>-2 199 654</u>
Rörelseresultat		-926 986	-341 011
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199	560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 678	-114 284
		<u>-116 479</u>	<u>-113 724</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 043 465	-454 735
Årets resultat		<u>-1 043 465</u>	<u>-454 735</u>

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2017-12-31

2016-12-31

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

4

5

6

34 074 199

33 941

34 108 140

34 108 140

1 266 575

796

60 851

1 328 222

806 794

806 794

2 135 016

36 243 156

35 059 804

54 912

35 114 716

35 114 716

0

0

58 284

58 284

1 020 148

1 020 148

1 078 432

36 193 148

4

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser	21 595 818	21 595 818
Upplåtelseavgifter	8 343 422	7 076 847
Yttre underhållsfond	1 276 076	1 106 765
	<u>31 215 316</u>	<u>29 779 430</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 501 937	-4 877 890
Årets resultat	-1 043 465	-454 735
	<u>-6 545 402</u>	<u>-5 332 625</u>

Summa eget kapital

	<u>24 669 914</u>	<u>24 446 805</u>
--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11 100 000	11 100 000
Summa långfristiga skulder	<u>11 100 000</u>	<u>11 100 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	94 405	124 148
Aktuell skatteskuld	97 411	182 203
Övriga skulder	14 542	18 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	266 884	321 945
Summa kortfristiga skulder	<u>473 242</u>	<u>646 343</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	36 243 156	36 193 148
--	-------------------	-------------------

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-200
Fastighetsförbättringar	40
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Hysesintäkter bostäder	134 724	130 800
Hyra lokal momspliktig	291 744	267 793
Hyra lokal ej momspliktig	122 124	120 708
Årsavgift bostad	1 169 850	1 178 964
Hyses-/avg.bortfall lokaler	-0	-9 182
Debiterad fastighetsskatt	23 154	21 834
	<u>1 741 596</u>	<u>1 710 917</u>

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Elavgifter för belysning	32 971	31 832
	Uppvärmning	271 070	289 456
	Vatten och avlopp	74 595	71 176
	Underhåll hissar	12 502	8 751
	Städning och renhållning	23 230	24 827
	Snöröjning	0	6 188
	Sophämtning	17 316	24 046
	Rep/underhåll av fastighet	292 858	246 526
	Fastighetsskatt	97 490	95 234
	Fastighetsförsäkringar	19 756	21 217
	Renovering Lokal	609 394	0
	Förbrukningsmaterial	1 714	420
	Möteskostnader	0	586
	Bredband	73 148	78 855
	Kabel TV	8 452	8 253
	IT	228	228
	Postbefordran	195	195
	Revisionsarvoden	19 260	24 810
	Redovisningstjänster	57 959	59 051
	Serviceavg branchorgan	5 630	5 630
	Bank- Plusgiro kostnader	2 740	5 127
	Övriga externa tjänster	2 175	75 433
	Arvoden teknisk förvaltning	36 862	49 794
		<u>1 659 545</u>	<u>1 127 635</u>
Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40 354 672	39 673 696
	Årets inköp	0	680 976
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 292 730	40 354 672
	Årets avskrivningar	-985 605	-985 605
	Utgående redovisat värde	<u>34 074 199</u>	<u>35 059 804</u>
	Redovisat värde mark	1 623 003	1 623 003
		<u>34 074 199</u>	<u>35 059 804</u>
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	209 713	209 713
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 713	209 713
	Årets avskrivningar	-20 971	-20 971
	Utgående redovisat värde	<u>33 941</u>	<u>54 912</u>
Not 6	Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2017	2016
	Förutbetalda räntor	10 530	9 506
	Förutbetald kabel-TV	2 145	2 081
	Förutbetald datakommunikation	18 365	18 365
	Förutbetald försäkring	19 756	22 702
	Bostadsrätterna förutbetald	5 630	5 630
	Förutbetald Planima	4 425	0
		<u>60 851</u>	<u>58 284</u>

NOTER

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2017-12-31 uppgår till 11 100 000 kronor och är placerade hos Nordea Hypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 3 000 000 är placerat till en fast ränta på 1,23% fram till konverteringstidpunkten 2021-10-30.

Lån 2: 7 000 000 är placerat till en fast ränta på 1,14 % fram till konverteringstidpunkten 2021-10-30.

Lån 3: 1 100 000 är placerat till en rörlig ränta på 0,85 %.

Not 8	Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2017	2016
	Förutbetalda intäkter	118 687	180 695
	Upplupna kostnader tekn.förvaltning	3 116	3 116
	Upplupna kostnader arvoden inkl. soc.avg.	87 329	65 600
	Upplupna kostnader revision	25 000	25 400
	Upplupna kostnader städning	1 839	1 771
	Upplupna kostnader värme	26 936	42 231
	Upplupna elkostnader	3 131	3 132
	Utlägg	846	0
		<u>266 884</u>	<u>321 945</u>
Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2018-04-10

Gustav Hallström

Fredrik Bengtsson

Johannes Eriksson Torpe

Oscar Coronel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Beda, org.nr 769606-6765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Beda för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Beda för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor