

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Beda

Org. Nr 769606-6765



Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beda, Organisationsnummer 769606-6765 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 4 lokaler som samtliga är uthyrda.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 december 2014, 61 medlemmar. Medlemsantalet 31 december 2013 var 61.

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Niklas Bodell

Fredrik Bengtsson

Hugo Franklin

Pendar Solimani

Suppleanter:

Kristian Larsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Berit Holmgren,

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2014.

Styrelsen har under 2013 haft 9 st protokollförda sammanträden gällande förvaltningen samt 1 extra årsstämma.

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.

Vid utgången av 2014 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 507 250 kronor. Föreningens låneskulder redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde enligt 2013 års taxering uppgår till 37 160 000 kronor. fördelat enligt följande:

| | Byggnad | Mark | Summa |
|----------|------------|------------|------------|
| Bostäder | 15 000 000 | 19 400 000 | 34 400 000 |
| Lokaler | 1 110 000 | 1 650 000 | 2 760 000 |
| Totalt | 16 110 000 | 21 050 000 | 37 160 000 |

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

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Bostadsrättsföreningen Bedas verksamhetsår 2014 präglades under våren främst av att slutligen färdigställa den omfattande fasadrenovering som påbörjades under 2013.

Dessutom genomförde föreningen ett par viktiga mätningar som handlade om att säkerställa medlemmarnas bostadsmiljö - om såväl radon- som OVK-mätningar.

Under 2014 tvingades styrelsen dock att fatta beslut om att avvakta frågan om att ansöka om bygglov för möjligheten att eventuellt också bygga balkonger, vilket en extrastämma - med två undantag - röstade för under förra året. Styrelsen räknar med att åter aktualisera frågan under innevarande verksamhetsår. I så fall med hjälp av en dedikerad balkonggrupp som kan driva frågan i en bättre arbetstakt än vad som hittills varit möjlig.

Nyckeltal:

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 646 463 | 1 641 105 | 1 597 996 | 1 546 034 | 1 490 060 |
| Res. efter finansiella poster | -820 140 | -186 588 | -148 921 | -229 362 | -373 129 |
| Balansomslutning | 36 807 131 | 37 677 050 | 38 002 380 | 36 581 080 | 36 500 342 |
| Soliditet | 70,0 % | 70,6% | 70,5% | 70,0 % | 70,0 % |
| Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång | 6 353 | 6 406 | 6 459 | 6 505 | 6 368 |
| Genomsnittlig skuldränta | 3,01% | 3,57% | 3,94% | 4,04 % | 4,59 % |
| Årsavgift per kvm | 741 | 741 | 741 | 741 | 686 |

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:Till stämmans förfogande finns följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 954 534 kronor |
| Årets resultat | -820 140 kronor |
| Summa | -3 774 674 kronor |

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

| | |
|---|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av taxeringsvärde) | -111 480 kronor |
| Att balansera i ny räkning | -3 886 154 kronor |

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 539 783 | 1 529 413 |
| Övriga externa intäkter | | 106 680 | 111 692 |
| Summa Intäkter | | 1 646 463 | 1 641 105 |
| Kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -968 525 | -990 708 |
| Personalkostnader | | -194 643 | -129 610 |
| Avskrivningar | | -952 907 | -324 100 |
| Summa rörelsens kostnader | | -2 116 076 | -1 768 518 |
| Rörelseresultat | | -469 612 | -127 413 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 167 | 222 |
| Räntekostnader | | -350 694 | -383 497 |
| Summa Finansiella poster | | -350 527 | -383 275 |
| Resultat efter finansiella poster | | -820 140 | -186 588 |
| Årets resultat | | -820 140 | -186 588 |

BALANSRÄKNING

| Tillgångar | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | 4 | | |
| Byggnader och ombyggnader | | 36 296 369 | 35 762 562 |
| Inventarier | | 96 854 | 76 575 |
| Summa anläggningstillgångar | | 36 393 223 | 35 839 137 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbet.kostn./uppl.intäkter | 5 | 44 066 | 26 692 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 44 066 | 26 692 |
| Kassa och bank | | 369 842 | 1 811 221 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 413 908 | 1 837 913 |
| Summa Tillgångar | | 36 807 131 | 37 677 050 |
| Skulder och Eget Kapital | | | |
| Eget kapital | 6 | | |
| Bundet Eget kapital | | | |
| Insatser | | 21 595 818 | 21 595 818 |
| Upplåtelseavgifter | | 7 076 847 | 7 076 847 |
| Yttre reparationsfond | | 883 805 | 772 325 |
| Summa Bundet kapital | | 29 556 470 | 29 444 990 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserade vinstmedel | | -2 954 535 | -2 656 466 |
| Årets resultat | | -820 140 | -186 588 |
| Summa fritt kapital | | -3 774 674 | -3 167 154 |
| Summa eget kapital | | 25 781 796 | 26 601 936 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 10 507 250 | 10 595 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 507 250 | 10 595 250 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | | 104 496 | 113 467 |
| Leverantörsskulder | | 60 502 | 134 663 |
| Skatteskulder | | 85 980 | 174 325 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 20 277 | 11 533 |
| Upplupna kostnader/förutbet. intäkter | 8 | 246 830 | 45 876 |
| Summa kortfristiga skulder | | 518 085 | 479 864 |
| Summa eget kapital och skulder | | 36 807 131 | 37 677 050 |
| Ställda panter | | 14 800 000 | 14 800 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen**Not 1, Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsrättens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2012:1 från 1 januari 2014. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Byggnader

Föreningen tillämpar K3, dvs komponentsavskrivning på byggnader. Komponenterna skrivs av med en avskrivningstakt på 15 till 200år.

Fastighetsförbättringar

Förbättringar och byggnadsinventarier skrivs av planenligt med 2,5 % per år.

Inventarier

Inventarier skrivs av planenligt med 10 % per år.

Not 2, Nettoomsättning

| | 2014 | 2013 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Hyror, bostäder | 74 076 | 74 076 |
| Hyror, lokaler | 260 022 | 260 290 |
| Fastighetsskatt lokaler | 26 721 | 16 083 |
| Årsavgifter | 1 178 964 | 1 178 964 |
| Summa Nettoomsättning | 1 539 783 | 1 529 413 |

Not 3, Övriga externa kostnader

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Elavgifter | 29 574 | 30 410 |
| Uppvärmning | 340 765 | 356 466 |
| Vatten och avlopp | 62 759 | 61 926 |
| Underhåll hissar | 6 315 | 13 384 |
| Städning och renhållning | 62 876 | 60 134 |
| Snöröjning | 0 | 12 152 |
| Sophämtning | 25 108 | 41 127 |
| Förbrukningsinventarier | 1 970 | 4 434 |
| Trädgårdskostnader | 1 505 | 511 |
| Förbrukningsmaterial | 3 765 | 2 475 |
| Rese- och möteskostnader | 1 388 | 410 |
| Kabel-TV och Bredband | 89 446 | 103 267 |
| Datakomm, post, inkasso | 2 979 | 3 175 |
| Redovisningstjänster | 57 310 | 57 956 |
| Teknisk förvaltning | 44 246 | 34 713 |
| Serviceavg branschorgan | 5 630 | 5 360 |
| Bankkostnader | 6 649 | 8 687 |
| Övriga externa tjänster | 34 649 | 900 |
| Underhåll | 50 526 | 59 035 |
| Fastighetsskatt | 86 016 | 85 680 |
| Fastighetsförsäkringar | 19 420 | 19 182 |
| Revisionsarvoden | 35 629 | 29 324 |
| Summa övriga externa kostnader | 968 525 | 990 708 |

Not 4, Materiella Anläggningstillgångar

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | | |
| Byggnader ingående anskaffningsvärde | 26 994 203 | 26 994 203 |
| Fastighetsförbättringar | 9 590 747 | 9 533 168 |
| Årets fastighetsförbättringar | 1 465 743 | 57 579 |
| Mark | 1 623 003 | 1 623 003 |
| Ingående avskrivningar byggnader | -749 418 | -681 932 |
| Årets avskrivningar byggnader | -692 168 | -67 486 |
| Ingående avskrivningar fast.förbätt. | -1 695 973 | -1 456 205 |
| Årets avskrivningar fast.förbättringar | -239 768 | -239 768 |
| Utgående planenligt restvärde | 36 296 369 | 35 762 562 |
| Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde inventarier | 168 463 | 168 463 |
| Årets inköp inventarier | 41 250 | 0 |
| Ingående avskrivningar inventarier | -91 888 | -75 042 |
| Årets avskrivningar inventarier | -20 971 | -16 846 |
| Utgående planenligt restvärde | 96 854 | 76 575 |
| Utgående planenligt restvärde anläggningstillgångar | 36 393 223 | 35 839 137 |

Not 5, Förutbet. kostnader/upplupna intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbet. försäkring | 20 325 | 19 420 |
| Förutbet. Kabel-TV | 15 840 | 2 017 |
| Stockholm Vatten | 0 | 5 255 |
| BRFnet | 2 271 | 0 |
| Bostadsrätterna medlem | 5 630 | 0 |
| Summa Förutbet. Kostnader/uppl. intäkter | 44 066 | 26 692 |

Not 6, Eget Kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| Belopp vid årets början | 21 595 818 | 7 076 847 | 772 325 | -2 656 466 | -186 588 |
| Reservering yttre fond | | | 111 480 | -111 480 | |
| Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma | | | | -186 588 | 186 588 |
| Årets resultat | | | | | -820 140 |
| Belopp vid årets utgång | 21 595 818 | 7 076 847 | 883 805 | -2 954 534 | -820 140 |

Not 7, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 uppgår till 10 507 250 kronor och är placerade hos Nordea Hypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 2 748 750 är placerat till en rörlig ränta. För närvarande 2,103 %.

Lån 2: 4 128 000 är placerat till en fast ränta på 3,90 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-10-21.

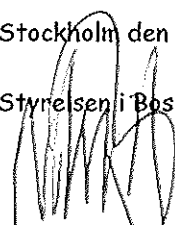
Lån 3: 3 630 500 är placerat till en rörlig ränta. För närvarande 2,103 %.

Not 8. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntor | 18 782 | 20 604 |
| Fortum El | 3 111 | 0 |
| Stockholm vatten | 3 422 | 0 |
| Revisionsorvode | 30 188 | 24 000 |
| Upplupna bankkostnader | 0 | 1 272 |
| Utbildningsnämnden lokal | 750 | 0 |
| Fortum värme | 55 384 | 0 |
| Energibev. Fastighetsskötsel | 3 038 | 0 |
| Energibev. Underhåll | 1 350 | 0 |
| Personalkostnader | 129 610 | 0 |
| Utlägg ändringsanmälan, förbrukn.mat. | 1 195 | 0 |
| Summa Upplupna kostnader | 246 830 | 45 876 |

Stockholm den 2015- 05 -05

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Beda



Niklas Bodel



Fredrik Bengtsson



Hugo Franklin



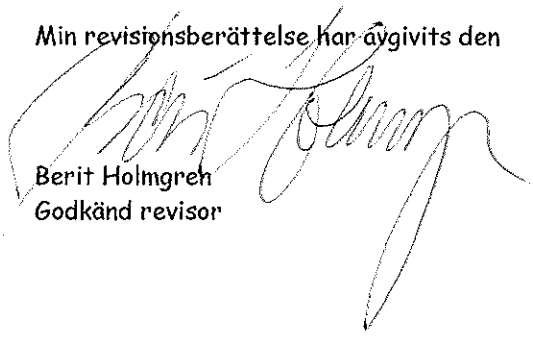
Pedar Solimani



Pender

Min revisionsberättelse har avgivits den

11 maj 2015



Berit Holmgren
Godkänd revisor