

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Beda

Org. Nr 769606-6765



Räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

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 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens Ekonomiska plan registrerades den 2002-10-25.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna

- Vitbetan 33

och tillhandahåller däri lägenheter åt sina medlemmar för att därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. 45 bostadslägenheter i föreningens fastigheter har upplåtits med bostadsrätt med ständig besittningsrätt och 3 har upplåtits med hyresrätt. Föreningen förfogar även över 4 lokaler som samtliga är uthyrda.

Medlemmar

Föreningen hade per den 31 december 2010, 57 medlemmar.
Under verksamhetsåret har 8 överlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Bodell, Niklas

Nilsson, Sofia

Blixt, Daniel

Johansson, Cecilia

Terä, Karin

Suppleanter:

Andersson, Lisen

Heimonen, Karri

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Revisorer

Berit Holmgren,

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2010.

Styrelsen har under 2010 haft 10 protokollförda sammanträden gällande förvaltningen.

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 2009 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 232 500 kronor. Föreningens låneskulder redovisas i noter till resultat- och balansräkningen. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 6 187 kronor.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2009-12-31 till 26 802 000 kronor. fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	12 800 000	18 600 000	31 400 000
Lokaler	1 235 000	1 100 000	2 335 000
Totalt	14 035 000	19 700 000	33 735 000

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

Väsentliga händelser under året

Bostadsrättsföreningen Beda har under året genomfört den kanske mest omfattande renoveringsåtgärden i föreningens snart tioåriga historia.

Bland annat bytte vi, isolerade samt målade om samtliga fastighetens fönster. Dessutom helrenoverade vi alla kungsbalkongerna. Samtliga åtgärder syftar även till att långsiktigt förhindra fastighetens kalldrag och risk för framtida skador.

I och med den omfattande renoveringen inleddes även arbetet med att fortsätta källsöka den primära orsaken till fastighetens ojämna värmefördelning vid kalla vintrar, som vi för andra året i rad är drabbade av. Det arbetet fortsätter, men kommer sannolikt att medföra en fortsatt ryggsäck av kostnader för föreningen samt medlemmarna.

Renoveringsåtgärden var tillika även föreningens mest kostsamma, men kunde i det närmaste helt finansieras med egna medel tack vare tidigare lägenhetsförsäljningar.

På en rad andra vis och genom flera olika aktiviteter arbetar även styrelsen synnerligen organiserat för att fortlöpande möta eventuella hinder som under ett verksamhetsår inträffar. Det handlar om fortsatta reparationer, förbättringar, is- och snöröjning, samkväm, ekonomi, kostnadsuppföljningar samt en rad andra och fortlöpande viktiga arbetsinsatser.

Styrelsen drar slutsatsen att årets verksamhet i mycket krävde synnerligen stora insatser och omfattande tid.

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

Balanserat resultat	-1 602 368 kronor
Årets resultat	-373 129 kronor
Summa	-1 975 497 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av taxeringsvärde)	-101 205 kronor
Att balansera i ny räkning	-2 076 702 kronor

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

RESULTATRÄKNING

	Not	1/1 - 31/12-2010	1/1 - 31/12 2009
Huvudintäkter			
Hysesintäkter bostäder		101 160	101 160
Hysesintäkter lokaler		216 504	216 504
Årsavgifter		1 069 718	1 071 199
Övriga intäkter		108 078	106 711
Hysesnedsättningar		-5 400	- 5 400
Summa Intäkter		1 490 060	1 490 174
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-810 342	-732 844
Underhåll		-46 788	-72 513
Fastighetsförsäkringar		-16 233	-17 549
Fastighetsskatt	3	-84 646	-81 076
Revisionsarvoden		-24 506	-8 760
Summa fastighetskostnader		-982 515	-912 742
Löner och arvoden			
Arvoden till styrelse		-64 164	-52 498
Sociala avgifter		-18 393	-13 930
Summa personalkostnader		-82 557	-66 428
Summa rörelsens kostnader		-1 065 072	-979 170
Avskrivningar			
Byggnader		-67 486	-67 259
Inventarier		-11 359	-11 359
Fastighetsförbättringar		-230 558	-149 527
Summa avskrivningar		-309 403	-228 145
Rörelseresultat		115 585	282 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter		100	260
Räntekostnader		-488 814	-357 240
Netto Finansiella poster		-488 714	-356 980
Resultat efter finansiella poster		-373 129	-74 121
Resultat före inkomstskatt			
Årets skatt	3	0	-68
Skatt pga ändrat tax		0	3
Nettoresultat		-373 129	-74 186

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2010-12-31	2009-12-31
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		28 070 246	28 137 732
Fastighetsförbättringar		8 239 253	5 228 597
Inventarier		61 264	72 623
Summa anläggningstillgångar		36 370 763	33 438 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl.intäkter	5	18 501	53 325
Summa Kortfristiga fordringar		18 501	53 325
Kassa och bank		111 078	2 965 784
Summa Omsättningstillgångar		129 579	3 019 109
Summa Tillgångar		36 500 342	36 458 061
Skulder och Eget Kapital			
Eget kapital	6		
Bundet Eget kapital			
Insatser		21 283 358	21 283 358
Upplåtelseavgifter		5 679 557	5 679 557
Yttre reparationsfond		468 710	388 304
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		-1 602 368	-1 447 776
Årets resultat		-373 129	-74 186
Summa eget kapital		25 456 128	25 829 257
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 533 000	10 232 500
Summa långfristiga skulder		10 533 000	10 232 500
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter och hyror		104 846	90 026
Leverantörsskulder		191 231	65 490
Skatteskulder	3	165 788	159 532
Övriga kortfristiga skulder		5 014	11 971
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	8	44 335	69 285
Summa kortfristiga skulder		511 214	396 304
Summa eget kapital och skulder		36 500 342	36 458 061
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 Bokföringsnämndens allmänna råd.
 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

Avskrivning sker planenligt med 0,25 % per år på bostadshusen.

Fastighetsförbättringar

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

Inventarier

Inventarier skrivs av planenligt med 10 % per år.

Not 2, Driftskostnader

	2010-01-01 - 2010-12-31	2009-01-01 - 2009-12-31
Elavgifter för belysning	28 593	58 598
Uppvärmning	348 887	302 893
Sophantering/lokalvård/snöröjning	91 232	79 922
Vatten & avlopp	58 105	57 180
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier.	5 919	4 244
Trädgårdskostnader	854	1 195
Hisservice	3 178	4 159
Kabel TV/Bredband/datakomm.	104 991	120 690
Redovisningstjänster	54 522	54 829
Teknisk förvaltning	62 140	33 255
Administration	4 771	3 891
Övriga externa tjänster	38 017	2 498
Övriga kostnader	9 133	9 490
Summa Drift	810 342	732 844

Not 3, Föreningens skatter

Fastighetsskatt	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Hyreshus, bostäder taxvärde 2010	31 400 000		48	1 277 kr	61 296
Hyreshus, lokaler taxvärde 2010	2 335 000			1,00 %	23 350
Summa Fastighetsskatt					84 646
Skatteskuld från föregående år					81 144
Skattekonto					-2
Summa skatteskuld per 31/12-2009					165 788

Not 4. Materiella Anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader ingående anskaffningsvärde	26 994 203	26 994 203
Fastighetsförbättringar	9 222 293	5 981 079
Mark	1 623 003	1 623 003
Ingående avskrivningar byggnader	-479 474	-412 215
Årets avskrivningar byggnader	-67 486	-67 259
Ingående avskrivningar fast.förbätt.	-752 482	-602 955
Årets avskrivningar fast.förbättringar	-230 558	-149 527
Utgående planenligt restvärde	36 309 499	33 366 329
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde inventarier	113 588	113 588
Ingående avskrivningar inventarier	-40 965	-29 606
Årets avskrivningar inventarier	-11 359	-11 359
Utgående planenligt restvärde	61 264	72 623
Utgående planenligt restvärde anläggningstillgångar	36 370 763	33 438 952

Not 5. Förutbet. kostnader/upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbet. försäkring	16 720	
Förutbet. vatten	0	7 268
Förutbet. Renhållning	0	919
Förutbet. Kabel-TV	1 781	
Förutbet. räntor	0	45 138
Summa Förutbet. Kostnader/uppl. intäkter	18 501	53 325

Not 6. Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 283 358	5 679 557	388 304	-1 447 776	-74 186
Reservering yttre fond			80 406	-80 406	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-74 186	74 186
Årets resultat					-373 129
Belopp vid årets utgång	21 283 358	5 679 557	468 710	-1 602 368	-373 129

Not 7. Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2010-12-31 uppgår till 10 533 000 kronor och är placerade hos Nordea Hypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 2 902 500 är placerat till en fast ränta på 5,00 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2012-08-15.

Lån 1 löper med en amortering på kr 30 000 per år.

Lån 2: 4 300 000 är placerat till en fast ränta på 3,90 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-10-16.

Lån 2 löper utan amortering.

Lån 3: 3 330 500 är placerat till en rörlig ränta.

Lån 3 löper med en amortering på kr 30 000 per år.

Not 8, Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna låneräntor	20 675	816
Upplupna bankkostnader	0	509
Upplupna värmekostnader	0	37 804
Upplupen vatten	3 660	0
Upplupna kostnader Energibevakning	0	15 156
Upplupet revisionsarvode	20 000	15 000
Summa Upplupna kostnader	44 335	69 285

Stockholm den

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Beda

Bodell, Niklas

Nilsson, Sofia

Blixt, Daniel

Johansson, Cecilia

Terä, Karin

Min revisionsberättelse har avgivits den

Berit Holmgren
Revisor