

Årsredovisning

för

Brf Beda

769606-6765

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Beda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ekonomiska plan registrerades den 2002-10-25.

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

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelser skett.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:

Fredrik Bengtsson

Oscar Coronel

Johannes Eriksson Torpe

Gustav Hallström

Marianne Feldt

Johann Hauska

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor:

Ola Bergström

Kobek AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018.

Styrelsen har under 2018 haft 6 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 utgör till 1 864 kvadratmeter, varav 1 654 kvadratmeter bostadsyta och 210 kvadratmeter lokalyta. Den sammanlagda markarealen utgör till 475 kvadratmeter. Byggnaden innehåller totalt 48 st lägenheter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Bo Vera Konsult AB perioden 20180101-20180930. Under perioden 20181001-20181231 har den skötts av Motiv Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkongprojektet fortskred och under våren var balkongerna färdiga.

Efter stora problem med den ekonomiska förvaltningen hävdades avtalet med Bo Vera /Fastum och Brf Beda började i oktober förvaltas av Motiv Förvaltning AB.

En hyresgäst sade under slutet av året upp sin hyresrätt och en försäljning av lägenheten förbereddes.

Under årets sista månad påbörjades även förarbeten till den kommande trapphusrenoveringen.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 december 2018, 67 st medlemmar. Medlemsantalet 31 december 2017 var 64 st.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Vid utgången av 2018 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 100 000 kronor. Förenings låneskulder redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde utgör till 56 437 000 kronor, varav byggnad 29 402 000 kronor och mark 27 035 000 kronor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 854	1 742	1 711	1 551	1 540
Resultat efter finansiella poster	-191	-1 043	-455	-880	-820
Balansomslutning	36 494	36 243	36 193	36 499	36 807
Soliditet (%)	67,1	68,1	67,9	68,2	70,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 595 818	8 343 422	1 276 076	-5 501 937	-1 043 465	24 669 914
Disposition av föregående års resultat:			169 311	-1 212 776	1 043 465	0
Årets resultat					-289 549	-289 549
Belopp vid årets utgång	21 595 818	8 343 422	1 445 387	-6 714 713	-289 549	24 380 365

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 714 713
årets förlust	-289 549
	-7 004 262

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	169 311
i ny räkning överföres	-7 173 573
	-7 004 262

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 838 163	1 741 596
Övriga intäkter		15 723	106 596
		1 853 886	1 848 192
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-82 015	-305 360
Fastighetsavgift/skatt		-98 546	-97 490
Driftskostnader	4	-696 400	-1 247 027
Övriga kostnader		-116 001	-118 725
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-1 024 633	-1 006 576
		-2 017 595	-2 775 178
Rörelseresultat		-163 709	-926 986
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 081	-116 678
		-125 841	-116 479
Resultat efter finansiella poster		-289 550	-1 043 465
Resultat före skatt		-289 550	-1 043 465
Årets resultat		-289 549	-1 043 465

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 342 913	34 074 199
Inventarier, verktyg och installationer	6	142 872	33 941
		34 485 785	34 108 140
Summa anläggningstillgångar		34 485 785	34 108 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		355 737	1 266 575
Övriga fordringar		49 056	796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 262	60 851
		467 055	1 328 222
<i>Kassa och bank</i>		1 543 021	806 794
Summa omsättningstillgångar		2 010 076	2 135 016
SUMMA TILLGÅNGAR		36 495 861	36 243 156

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 595 818	21 595 818
Uppåtelseavgifter		8 343 422	8 343 422
Fond för yttre underhåll	7	1 445 387	1 276 076
		31 384 627	31 215 316
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 714 713	-5 501 937
Årets resultat		-289 549	-1 043 465
		-7 004 262	-6 545 402
Summa eget kapital		24 380 365	24 669 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 100 000	11 100 000
Summa långfristiga skulder		11 100 000	11 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		234 432	94 405
Aktuella skatteskulder		196 036	97 411
Övriga skulder		50 985	14 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		534 043	266 884
Summa kortfristiga skulder		1 015 496	473 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	36 495 861	36 243 156

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5-6
Fastighetsförbättringar	2,5
Inventarier, verktyg och installationer	10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 131 876	1 169 850
Årsavgifter lokaler	34 312	0
Hyror bostäder	135 132	134 724
Hyror lokaler	430 486	413 868
	1 731 806	1 718 442

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Bostäder	68 908	292 858
Gemensamma utrymmen	12 864	12 502
Elinstallationer	243	0
	82 015	305 360

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Uppvärmning	326 802	271 070
Taxebundna kostnader	98 546	97 490
Fastighetsskötsel	82 832	36 862
Övriga kostnader	303 735	858 862
	811 915	1 264 284

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	35 059 804	35 059 804
Inköp	1 272 376	0
Omklassificeringar	5 170 984	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 503 164	35 059 804
Ingående avskrivningar	-985 605	0
Omklassificeringar	-5 170 984	0
Årets avskrivningar	-1 003 662	-985 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 160 251	-985 605
Utgående redovisat värde	34 342 913	34 074 199
Bokfört värde mark	1 623 003	1 623 003
	1 623 003	1 623 003

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	209 713	209 713
Inköp	129 902	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 615	209 713
Ingående avskrivningar	-175 772	-154 801
Årets avskrivningar	-20 971	-20 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 743	-175 772
Utgående redovisat värde	142 872	33 941

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	1 276 076	1 276 076
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	169 311	0
	1 445 387	1 276 076

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån, långfristig del	-11 100 000	-11 100 000
	-11 100 000	-11 100 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser för föreningen har skett efter räkenskapsårets slut.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 800 000	14 800 000
	14 800 000	14 800 000

Stockholm 2019-05-23



Fredrik Bengtsson



Oscar Coronel



Johannes Eriksson Torpe



Gustav Hallström



Marianne Feldt



Johann Hauska

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-24



Ola Bergström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Beda

Org.nr 769606-6765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beda för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bedas finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Beda enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Beda för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Beda enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Sollentuna 2019-05-24



Ola Bergström
Revisor