

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- 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 12 överlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:

Caroline Andersson

Monika Arvidsson

Fredrik Bengtsson

Oscar Coronel

Johannes Eriksson Torpe

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 5 maj 2015. Under året har två extrastämmor avhållits.

Styrelsen har under 2015 haft 10 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 2015 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 11 100 000 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.

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

Flerårsjämförelse*

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 551 493	1 539 782	1 529 413	1 480 373
Res. efter finansiella poster	-880 256	-820 140	-186 588	-148 921
Balansomslutning	36 499 188	36 807 130	37 677 050	38 002 380
Soliditet (%)	68,22	70,04	70,6	70,5
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 711	6 353	6 406	6 459
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	3,01	3,57	3,94
Årsavgift per kvm	741	741	741	741

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året köptes en ny underhållsplan in. Denna ger styrelsen ett 30-årigt perspektiv på nödvändigt underhåll. Det mest akuta underhållet påbörjades med de felaktigt monterade handdukstorkarna och förbättring av taksäkerheten. Utöver detta har även hissen renoverats och delar av en av våra hyreslokaler har utrustats med ett nytt ventilationsaggregat.

Parallellt med att styrelsen fått grepp om underhållsbehovet genomgick även ekonomin en revidering. En del tjänster har bytts till billigare alternativ, samtidigt som vi höjt hyresnivåerna, för både hyreslägenheter och hyreslokaler, till rimligare nivåer. Utöver detta har även våra lån lagts om. Sammanlagt ger detta föreningen på sikt en betydligt bättre ekonomisk balans än tidigare, men dessvärre räcker det inte för att täcka det akuta underhållsbehovet, som hanterades genom att ta upp nya lån.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 december 2015, 58 medlemmar. Medlemsantalet 31 december 2014 var 61.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-3 886 154
årets förlust	<u>-880 256</u>
	-4 766 410
Styrelsen föreslår att	
Avsättning till yttre underhållsfond	111 480
i ny räkning överföres	<u>-4 877 890</u>
	-4 766 410

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

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 551 493	1 539 782
Övriga rörelseintäkter		<u>120 773</u>	<u>106 680</u>
		1 672 266	1 646 462
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 354 329	-968 525
Personalkostnader		-483	-194 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-952 907</u>	<u>-952 907</u>
		-2 307 719	-2 116 075
Rörelseresultat		-635 453	-469 613
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		78	167
Räntekostnader		<u>-244 881</u>	<u>-350 694</u>
		-244 803	-350 527
Resultat efter finansiella poster		-880 256	-820 140
Årets resultat		<u>-880 256</u>	<u>-820 140</u>

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2015-12-31

2014-12-31

3

35 364 433

36 296 369

4

75 88396 854

35 440 316

36 393 223

Summa anläggningstillgångar

35 440 316

36 393 223

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

1 484

0

45 38244 066

46 866

44 066

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

1 012 006369 841

1 012 006

369 841

Summa omsättningstillgångar

1 058 872

413 907

SUMMA TILLGÅNGAR**36 499 188****36 807 130**

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

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

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

Ansvarsförbindelser

Not

2015-12-31

2014-12-31

6

21 595 818

7 076 847

995 285

29 667 950

21 595 818

7 076 847

883 80529 556 470

-3 886 154

-880 256-4 766 410

-2 954 535

-820 140-3 774 67524 901 54025 781 795

7

11 100 00011 100 00010 507 25010 507 250

132 780

87 529

5 499

271 840497 648

60 502

85 980

20 277

351 326518 085**36 499 188****36 807 130**

14 800 000

Inga

14 800 000

Inga

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

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	10

Inkomstskatt

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.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Hysesintäkter bostäder	87 735	77 676
	hyra lokal momspliktig	209 586	260 022
	årsavgift bostad	1 178 937	1 178 964
	Hysesnedsättningar	-1 800	-3 600
	Debiterad fastighetsskatt	25 110	26 721
	Årsavgifter - lokaler	51 925	-0
		<hr/> 1 551 493	<hr/> 1 539 783

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Övriga externa kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Elavgifter för belysning	28 578	29 574
	Uppvärmning	314 751	340 765
	Vatten och avlopp	63 777	62 759
	Underhåll hissar	43 784	6 315
	Städning och renhållning	55 188	62 876
	Snöröjning	6 083	0
	Sophämtning	27 284	25 108
	Rep/underhåll av fastighet	402 628	48 152
	Rep/underhåll inventarier	0	2 374
	Fastighetsskatt	87 264	86 016
	Fastighetsförsäkringar	20 325	19 420
	Förbrukningsinventarier	0	1 970
	Trädgårdskostnader	188	1 505
	Förbrukningsmaterial	3 171	3 765
	Möteskostnader	0	1 388
	Kontorsmateriel	406	259
	Trycksaker	0	831
	Bredband	0	2 072
	Kabel TV	100 752	87 374
	Datakommunikation	2 650	734
	Postbefordran	333	60
	Inkasso/betalningsföreläggande	0	1 095
	Revisionsarvoden	21 676	35 629
	Redovisningstjänster	63 833	57 310
	Arvoden teknisk förvaltning	35 771	44 246
	Serviceavg branchorgan	5 630	5 630
	Bank- Plusgiro kostnader	9 400	6 649
	Övriga externa tjänster	60 857	34 649
		<u>1 354 329</u>	<u>968 525</u>
Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 673 696	38 207 953
	Årets investeringar	0	1 465 743
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 673 696	39 673 696
	Ingående avskrivningar	-3 377 327	-2 445 391
	Årets avskrivningar	-931 936	-931 936
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 309 263	-3 377 327
	Utgående redovisat värde	35 364 433	36 296 369
	Redovisat värde byggnader	33 741 430	34 673 366
	Redovisat värde mark	1 623 003	1 623 003
		<u>35 364 433</u>	<u>36 296 369</u>
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	209 713	168 463
	Försäljningar/utrangeringar	0	41 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 713	209 713
	Ingående avskrivningar	-112 859	-91 888
	Årets avskrivningar	-20 971	-20 971
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 830	-112 859
	Utgående redovisat värde	75 883	96 854

Brf Beda

Org.nr. 769606-6765

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	21 217	20 325
	Kabel TV	2 064	15 840
	BRFnet	0	2 271
	Bostadsrätterna medlem	5 630	5 630
	Bredbandsbolaget data	15 840	0
	Initial lokalvård	631	0
		<u>45 382</u>	<u>44 066</u>

Not 6	Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	21 595 818	7 076 847	883 805	-3 774 674
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Avsättning till yttre underhåll			111 480	-111 480
	Årets förlust				-880 256
	Belopp vid årets utgång	<u>21 595 818</u>	<u>7 076 847</u>	<u>995 285</u>	<u>-4 766 410</u>

Not 7 Långfristiga skulder

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 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 0,81% fram till konverteringstidpunkten 2017-10-30.

Lån 2: 7 000 000 är placerat till en fast ränta på 1,14 % fram till konverteringstidpunkten 2019-10-30.

Lån 3: 1 100 000 är placerat till en fast ränta på 0,85 % fram till konverteringstidpunkten 2016-05-02.

Not 8	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Räntor	18 908	18 782
	Fortum el	2 455	3 111
	Stockholm vatten	0	3 422
	Revisionsarvode	25 932	30 188
	Utbildningsnämnden lokal	0	750
	Fortum värme	41 756	55 384
	Fastighetsskötsel	3 038	3 038
	Underhåll	802	1 350
	Personalkostnader	65 710	129 610
	Utlägg	0	1 195
	Lokalvård	1 750	0
		<u>160 351</u>	<u>246 830</u>

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR**Definition av nyckeltal**

Soliditet

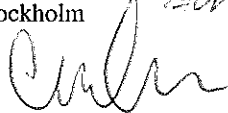
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Bada

Org.nr. 769606-6765

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm den 21 april 2016



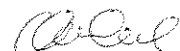
Caroline Andersson



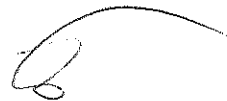
Monika Arvidsson



Fredrik Bengtsson

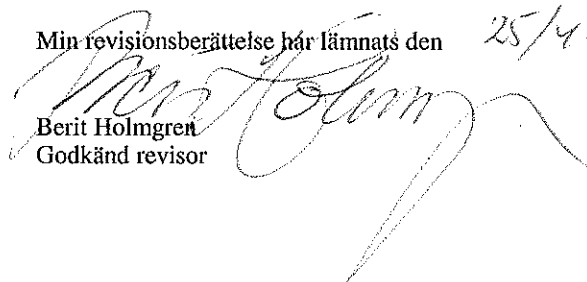


Oscar Coronel



Johannes Eriksson Torpe

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4-16



Berit Holmgren
Godkänd revisor