

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Beda

Org. Nr 769606-6765



Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

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 2013.

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. 46 bostadslägenheter i föreningens fastigheter har upplåtits med bostadsrätt och 2 lägenheter är hyresrätter. Föreningen förfogar även över 4 lokaler som samtliga är uthyrda.

Medlemmar

Föreningen hade per den 31 december 2013, 61 medlemmar.
Under verksamhetsåret har 11 överlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Niklas Bodell

Daniel Blixt

Hugo Franklin

Emma Danielsson

Anna Marthins

Linn Strömberg Lundgren

Suppleanter:

Kristian Larsson

Jenny Gustavsson-Hedberg

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 12 juni 2013.

Styrelsen har under 2013 haft 8 st protokollförda sammanträden gällande förvaltningen samt en 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 2013 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 595 250 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, Vaxholm.

Väsentliga händelser under året

Bostadsrättsföreningen Bedas verksamhetsår för förra året präglades i första hand av det arbete som ligger bakom den nu pågående fasadrenoveringen samt föreningens ansökan om bygglov för möjligheten att eventuellt också bygga balkonger, vilket en extra stämma röstade för tidigare under våren.

Tack vare en nyinstallerad värmeslinga undvek vi under vintern dessutom risken för att farliga isbildningar vid fastighetens häng- och stuprännor som tidigare varit ett problem för föreningen.

I övrigt fortsatte arbetet med en nogsam kostnadskontroll som gör att vi även i år kan lämna medlemsavgifterna oförändrade.

Nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 641 105	1 597 996	1 546 034	1 490 060	1 490 174
Res. efter finansiella poster	-186 588	-148 921	-229 362	-373 129	-74 121
Balansomslutning	37 677 050	38 002 380	36 581 080	36 500 342	36 458 061
Soliditet	70,6%	70,5%	70,0 %	70,0 %	71,0 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 406	6 459	6 505	6 368	6 186
Genomsnittlig skuldränta	3,57%	3,94%	4,04 %	4,59 %	3,44 %
Årsavgift per kvm	741	741	741	686	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	-2 656 466 kronor
Årets resultat	-186 588 kronor
Summa	-2 843 054 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av taxeringsvärde)	-111 480 kronor
Att balansera i ny räkning	-2 954 534 kronor

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Huvudintäkter			
Hysesintäkter bostäder		77 676	77 676
Hysesintäkter lokaler		276 373	234 963
Årsavgifter		1 178 964	1 171 334
Övriga intäkter		111 692	117 623
Hysesnedsättningar		-3 600	-3 600
Summa Intäkter		1 641 105	1 597 996
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-797 487	-793 172
Underhåll		-59 035	-85 683
Fastighetsförsäkringar		-19 182	-17 851
Fastighetsskatt	3	-85 680	-88 870
Revisionsarvoden		-29 324	-16 478
Summa fastighetskostnader		-990 708	-1 002 054
Löner och arvoden			
Arvoden till styrelse		-105 188	0
Sociala avgifter		-24 422	0
Summa personalkostnader		-129 610	0
Summa rörelsens kostnader		-1 120 318	-1 002 054
Avskrivningar			
Byggnader		-67 486	-67 486
Inventarier		-16 846	-11 359
Fastighetsförbättringar		-239 768	-238 329
Summa avskrivningar		-324 100	-317 174
Rörelseresultat		196 687	278 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter		222	96
Räntekostnader		-383 497	-427 785
Netto Finansiella poster		-383 275	-427 689
Resultat efter finansiella poster		-186 588	-148 921
Nettoresultat		-186 588	-148 921

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2013-12-31	2012-12-31
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		27 867 788	27 935 274
Fastighetsförbättringar		7 894 774	8 076 963
Inventarier		76 575	93 421
Summa anläggningstillgångar		35 839 137	36 105 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl.intäkter	5	26 692	21 196
Summa Kortfristiga fordringar		26 692	21 196
Kassa och bank		1 811 221	1 875 526
Summa Omsättningstillgångar		1 837 913	1 896 722
Summa Tillgångar		37 677 050	38 002 380
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		772 325	671 120
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		-2 656 466	-2 406 340
Årets resultat		-186 588	-148 921
Summa eget kapital		26 601 936	26 788 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 595 250	10 683 250
Summa långfristiga skulder		10 595 250	10 683 250
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter och hyror		113 467	136 605
Leverantörsskulder		134 663	158 964
Skatteskulder	3	174 325	174 493
Övriga kortfristiga skulder		11 533	11 502
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	8	45 876	49 042
Summa kortfristiga skulder		479 864	530 606
Summa eget kapital och skulder		37 677 050	38 002 380
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 och byggnadsinventarier skrivs av planenligt med 2,5 % per år.

Inventarier

Inventarier skrivs av planenligt med 10 % per år.

Not 2, Driftskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Elavgifter för belysning	30 410	27 348
Uppvärmning	356 466	349 699
Sophantering/lokalvård/snöröjning	113 413	107 208
Vatten & avlopp	61 926	59 168
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier.	6 909	298
Trädgårdskostnader	511	1 136
Hisservice	13 384	15 436
Kabel TV/Bredband/datakomm.	106 442	106 408
Redovisningstjänster	57 956	59 810
Teknisk förvaltning	34 713	44 003
Administration	410	1 698
Övriga externa tjänster	900	7 150
Övriga kostnader	14 047	13 810
Summa Drift	797 487	793 172

Not 3, Föreningens skatter

Fastighetsskatt	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Hyreshus, bostäder taxvärde 2013	34 400 000	48	1 210 kr	58 080
Hyreshus, lokaler taxvärde 2013	2 760 000		1,00 %	27 600
Summa Fastighetsskatt				85 680
Skatteskuld från föregående år				88 870
Skattekonto, fordran				-225
Summa skatteskuld per 31/12-2013				174 325

Not 4, Materiella Anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader ingående anskaffningsvärde	26 994 203	26 994 203
Fastighetsförbättringar	9 533 168	9 393 443
Årets fastighetsförbättringar	57 579	139 725
Mark	1 623 003	1 623 003
Ingående avskrivningar byggnader	-681 932	-614 446
Årets avskrivningar byggnader	-67 486	-67 486
Ingående avskrivningar fast.förbätt.	-1 456 205	-1 217 876
Årets avskrivningar fast.förbättringar	-239 768	-238 329
Utgående planenligt restvärde	35 762 562	36 012 237
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde inventarier	168 463	113 588
Årets inköp inventarier	0	54 875
Ingående avskrivningar inventarier	-75 042	-63 683
Årets avskrivningar inventarier	-16 846	-11 359
Utgående planenligt restvärde	76 575	93 421
Utgående planenligt restvärde anläggningstillgångar	35 839 137	36 105 658

Not 5, Förutbet. kostnader/upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbet. försäkring	19 420	19 182
Förutbet. Kabel-TV	2 017	2 014
Stockholm Vatten	5 255	0
Summa Förutbet. Kostnader/uppl. intäkter	26 692	21 196

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	671 120	-2 406 340	-148 921
Reservering yttre fond			101 205	-101 205	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-148 921	148 921
Årets resultat					-186 588
Belopp vid årets utgång	21 595 818	7 076 847	772 325	-2 656 466	-186 588

Not 7, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 uppgår till 10 595 250 kronor och är placerade hos Nordea Hypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 2 793 750 är placerat till en rörlig ränta.

Lån 2: 4 171 000 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.

Not 8. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna låneräntor	20 604	19 680
Upplupna elkostnader	0	2 602
Upplupen vatten	0	4 260
Upplupet revisionsarvode	24 000	22 500
Upplupna bankkostnader	1 272	0
Summa Upplupna kostnader	45 876	49 042

Stockholm den

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Beda

Niklas Bodell

Daniel Blixt

Hugo Franklin

Emma Danielsson

Anna Marthins

Linn Strömberg Lundgren

Min revisionsberättelse har avgivits den

Berit Holmgren
Godkänd revisor