

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Beda

Org. Nr 769606-6765

Räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31

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 2009.

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 2009, 59 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelser skett. 1 hyresrätt har sålts under året. Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Scheele, Johan

Bodell, Niklas

Karlsson, Malin

Nilsson, Sofia

Dahlberg, Hanna

Suppleanter:

Tesch, Maja

Gunnarsson, Rickard

Föreningens firma, tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Berit Holmgren,

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2009-06-08.

Styrelsen har under 2009 haft tolv 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	11 200 000	13 600 000	24 800 000
Lokaler	1 177 000	825 000	2 002 000
Totalt	12 377 000	14 425 000	26 802 000

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

Väsentliga händelser under året

Bostadsrättsföreningen Beda har under året främst fokuserat på att i samarbete med Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation förbereda, upphandla och till sist kontraktera en entreprenör som våren 2010 kommer att utföra den väldigt omfattande renoveringen av fastigheten, kungsbalkongerna och samtliga fönster.

Dessutom har styrelsen organiserat sig på ett sätt som bland annat förbättrar informationsarbetet på främst vår digitala plattform samt

- tack vare den nya trivselgruppen - arbetar aktivt med fastighetens inomhus- och utomhusmiljön.

På en rad andra sätt och genom olika aktiviteter arbetar även styrelsen för att fortlöpande möta de hinder och problem som under ett verksamhetsår ständigt och oundvikligen alltid inträffar.

Det handlar om reparationer, förbättringar, is- och snöröjning, samkväm, ekonomin, 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	-1 447 776 kronor
Årets resultat	-74 186 kronor
Summa	-1 521 962 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av taxeringsvärde)	-80 406 kronor
Att balansera i ny räkning	-1 602 368 kronor

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

RESULTATRÄKNING

	Not	1/1 - 21/12 2009	1/1 - 31/12 2008
Huvudintäkter			
Hysesintäkter bostäder		101 160	125 190
Hysesintäkter lokaler		216 504	211 128
Årsavgifter		1 071 199	1 019 160
Övriga intäkter		106 711	88 496
Hysesnedsättningar		- 5 400	-6 900
Summa Intäkter		1 490 174	1 437 074
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-732 844	-703 639
Underhåll		-72 513	-96 102
Fastighetsförsäkringar		-17 549	-14 489
Fastighetsskatt	3	-81 076	-77 620
Revisionsarvoden		-8 760	-31 055
Summa fastighetskostnader		-912 742	-922 905
Löner och arvoden			
Arvoden till styrelse		-52 498	-57 000
Sociala avgifter		-13 930	-16 813
Summa personalkostnader		-66 428	-73 813
Summa rörelsens kostnader		-979 170	-996 718
Avskrivningar			
Byggnader		-67 259	-67 259
Inventarier		-11 359	-11 359
Fastighetsförbättringar		-149 527	-151 795
Summa avskrivningar		-228 145	-230 413
Rörelseresultat		282 859	209 943
Finansiella poster			
Ränteintäkter		260	3 089
Räntekostnader		-357 240	-473 503
Netto Finansiella poster		-356 980	-470 414
Resultat efter finansiella poster		-74 121	-260 471
Resultat före inkomstskatt			
Årets skatt	3	-68	-865
Skatt pga ändrat tax		3	-221
Nettoresultat		-74 186	-261 557

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2009-12-31	2008-12-31
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		28 137 732	28 114 280
Fastighetsförbättringar		5 228 597	5 468 835
Inventarier		72 623	83 982
Summa anläggningstillgångar		33 438 952	33 667 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostr./uppl.intäkter	5	53 325	35 094
Summa Kortfristiga fordringar		53 325	35 094
Kassa och bank		2 965 784	1 908 508
Summa Omsättningstillgångar		3 019 109	1 943 602
Summa Tillgångar		36 458 061	35 610 699
Skulder och Eget Kapital			
Eget kapital	6		
Bundet Eget kapital			
Insatser		21 283 358	20 996 170
Upplåtelseavgifter		5 679 557	4 859 745
Yttre reparationsfond		388 304	307 898
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		-1 447 776	-1 105 813
Årets resultat		-74 186	-261 557
Summa eget kapital		25 829 257	24 796 443
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 232 500	10 262 500
Summa långfristiga skulder		10 232 500	10 262 500
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter och hyror		90 026	82 768
Leverantörsskulder		65 490	198 037
Skatteskulder	3	159 532	171 432
Övriga kortfristiga skulder		11 971	10 302
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	8	69 285	89 217
Summa kortfristiga skulder		396 304	551 756
Summa eget kapital och skulder		36 458 061	35 610 699
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

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Elavgifter för belysning	58 598	25 422
Uppvärmning	302 893	289 961
Sophantering/lokalvård/snröjning	79 922	73 382
Vatten & avlopp	57 180	51 232
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier.	4 244	1 286
Trädgårdskostnader	1 195	
Hisservice	4 159	4 863
Kabel TV/Bredband/datakomm.	22 626	86 162
Redovisningstjänster	54 829	52 252
Teknisk förvaltning	33 255	34 186
Administration	3 891	10 156
Datakommunikation	98 064	2 999
Övriga externa tjänster	2 498	71 738
Övriga kostnader	9 490	
Summa Drift	732 844	703 639

Not 3, Föreningens skatter

Fastighetsskatt	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Inkomsträntor		260		26,3%	68
Hyreshus, bostäder taxvärde 2007	24 800 000		48	1 272 kr	61 056
Hyreshus, lokaler taxvärde 2007	2 002 000			1,00 %	20 020
Summa Fastighetsskatt					81 076
Summa Skatter					81 144
Skatteskuld från föregående år					78 482
Skattekonto					-94
Summa skatteskuld per 31/12-2009					159 532

Not 4, Materiella Anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader ingående anskaffningsvärde	26 994 203	26 903 492
Fastighetsförbättringar	5 981 079	5 981 079
Årets anskaffning	0	90 711
Mark	1 623 003	1 623 003
Ingående avskrivningar byggnader	-412 215	-344 956
Årets avskrivningar byggnader	-67 259	-67 259
Ingående avskrivningar fast.förbätt.	-602 955	-451 160
Årets avskrivningar fast.förbättringar	-149 527	-151 795
Utgående planenligt restvärde	33 366 329	33 583 115
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde inventarier	113 588	113 588
Årets anskaffningar	0	
Ingående avskrivningar inventarier	-29 606	-18 247
Årets avskrivningar inventarier	-11 359	-11 359
Utgående planenligt restvärde	72 623	83 982
Utgående planenligt restvärde anläggningstillgångar	33 438 952	33 667 097

Not 5, Förutbet. kostnader/upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbet. försäkring		17 549
Förutbet. vatten	7 268	
Förutbet. Renhållning	919	
Förutbet. Kabel-TV		1 705
Förutbet. Bredbandsbolaget		15 840
Förutbet. räntor	45 138	8 130
Summa Förutbet. Kostnader/uppl. intäkter	53 325	35 094

Not 6, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 996 170	4 859 745	307 898	-1 105 813	-261 557
Reservering yttre fond			80 406	-80 406	
Årets insatser & upplåtelse avgifter	287 188	819 812			
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-261 557	261 557
Årets resultat					-74 186
Belopp vid årets utgång	21 283 358	5 679 557	388 304	-1 447 776	-74 186

Not 7, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2009-12-31 uppgår till 10 240 000 kronor och är placerade hos Nordea Hypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 2 940 000 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: 3 000 000 är placerat till en fast ränta på 3,50 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2010-10-16.

Lån 2 löper utan amortering.

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

Lån 3 löper utan amortering.

Not 8. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna låneräntor	816	23 651
Upplupna bankkostnader	509	
Upplupna värmekostnader	37 804	36 585
Upplupen el		4 902
Upplupen vatten		1 655
Upplupna städkostnader		
Upplupna kostnader Energibevakning	15 156	2 424
Upplupet revisionsarvode	15 000	20 000
Summa Upplupna kostnader	69 285	89 217

Stockholm den

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Beda

Johan Scheele

Niklas Bodell

Malin Karlsson

Sofia Nilsson

Hanna Dahlberg

Min revisionsberättelse har avgivits den

Berit Holmgren
Revisor