

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Beda

Org. Nr 769606-6765



Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

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 2012.

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 2012, 57 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 9 överlåtelser skett samt en upplåtelse med bostadsrätt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Niklas Bodell

Daniel Blixt

Hugo Franklin

Jenny Gustavsson-Hedberg

Sibel Yalap

Suppleanter:

Emma Danielsson

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 2012-06-18.

Styrelsen har under 2012 haft 8 st 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 2012 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 683 250 kronor. Föreningens låneskulder redovisas i noter till resultat- och balansräkningen.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde enligt 2010 års taxering uppgår till 33 735 000 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

Styrelsen har under året fortsatt utreda värmefördelningen i huset och funnit att värmeläckor nu troligen är den största orsaken till snedfördelning av värmen i huset. Detta kommer att medföra åtgärder med bl.a. tätning av fönster och isolering av luftintag.

Ekonomi är fortsatt god och föreningen redovisar för 2012 ett överskott (se årsredovisningen) före avskrivningar. Föreningen planerar därmed inte heller några avgiftshöjningar.

Tack vare en lägenhetsförsäljning under året är dessutom kassan god. Tack vare det just nu rådande gynnsamma ränteläget har 2012 även medfört minskade lånekostnader, vilka vi hoppas kunna ytterligare förbättra under innevarande år. I övrigt gäller fortsatt sträng kostnadskontroll till förmån för medlemmarnas konstanta avgifter.

I det löpande underhållsarbetet har förutsättningarna för snö- och isröjning på taket förbättrats med bl a nya fästen och glidskydd för stegar. Söpkärnen har även bytts ut till tättslutande med magnetlås och en lösning med inlåsta söpkärl är under utredning.

Styrelsen har även tagit in offerter för ommålning av trapphus samt lagning av puts i fasad, ett arbete som beräknas komma igång till sommaren.

Nyckeltal:

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 597 996	1 546 034	1 490 060	1 490 174
Res. efter finansiella poster	-148 921	-229 362	-373 129	-74 121
Balansomslutning	38 002 380	36 581 080	36 500 342	36 458 061
Soliditet	70,5%	70,0 %	70,0 %	71,0 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 459	6 505	6 368	6 186
Genomsnittlig skuldränta	3,94%	4,04 %	4,59 %	3,44 %
Årsavgift per kvm	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	-2 406 340 kronor
Årets resultat	-148 921 kronor
Summa	-2 555 261 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av taxeringsvärde)	-101 205 kronor
Att balansera i ny räkning	-2 656 466 kronor

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Huvudintäkter			
Hysesintäkter bostäder		77 676	93 339
Hysesintäkter lokaler		234 963	232 236
Årsavgifter		1 171 334	1 117 815
Övriga intäkter		117 623	107 294
Hysesnedsättningar		-3 600	-4 650
Summa Intäkter		1 597 996	1 546 034
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-793 172	-749 606
Underhåll		-85 683	-71 165
Fastighetsförsäkringar		-17 851	-16 720
Fastighetsskatt	3	-88 870	-85 846
Revisionsarvoden		-16 478	-37 026
Summa fastighetskostnader		-1 002 054	-960 363
Löner och arvoden			
Arvoden till styrelse		0	-49 998
Sociala avgifter		0	-15 709
Summa personalkostnader		0	-65 707
Summa rörelsens kostnader		-1 002 054	-1 026 070
Avskrivningar			
Byggnader		-67 486	-67 486
Inventarier		-11 359	-11 359
Fastighetsförbättringar		-238 329	-234 836
Summa avskrivningar		-317 174	-313 681
Rörelseresultat		278 768	206 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter		96	402
Räntekostnader		-427 785	-436 047
Netto Finansiella poster		-427 689	-435 645
Resultat efter finansiella poster		-148 921	-229 362
Skatt pga ändrat tax		0	930
Nettoresultat		-148 921	-228 432

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2012-12-31	2011-12-31
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		27 935 274	28 002 760
Fastighetsförbättringar		8 076 963	8 175 567
Inventarier		93 421	49 905
Summa anläggningstillgångar		36 105 658	36 228 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl.intäkter	5	21 196	19 884
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 050
Summa Kortfristiga fordringar		21 196	20 934
Kassa och bank		1 875 526	331 914
Summa Omsättningstillgångar		1 896 722	352 848
Summa Tillgångar		38 002 380	36 581 080
Skulder och Eget Kapital			
Eget kapital	6		
Bundet Eget kapital			
Insatser		21 595 818	21 283 358
Upplåtelseavgifter		7 076 847	5 679 557
Yttre reparationsfond		671 120	569 915
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		-2 406 340	-2 076 702
Årets resultat		-148 921	-228 432
Summa eget kapital		26 788 524	25 227 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 683 250	10 760 000
Summa långfristiga skulder		10 683 250	10 760 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter och hyror		136 605	89 022
Leverantörsskulder		158 964	267 130
Skatteskulder	3	174 493	169 641
Övriga kortfristiga skulder		11 502	6 502
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	8	49 042	61 089
Summa kortfristiga skulder		530 606	593 384
Summa eget kapital och skulder		38 002 380	36 581 080
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

	2012-12-31	2011-12-31
Elavgifter för belysning	27 348	29 261
Uppvärmning	349 699	325 251
Sophantering/lokalvård/snöröjning	107 208	103 290
Vatten & avlopp	59 168	56 590
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier.	298	59
Trädgårdskostnader	1 136	0
Hisservice	15 436	0
Kabel TV/Bredband/datakomm.	106 408	105 826
Redovisningstjänster	59 810	62 613
Teknisk förvaltning	44 003	36 904
Administration	1 698	310
Övriga externa tjänster	7 150	19 212
Övriga kostnader	13 810	10 290
Summa Drift	793 172	749 606

Not 3, Föreningens skatter

Fastighetsskatt	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Hyreshus, bostäder taxvärde 2012	31 400 000	48	1 365 kr	65 520
Hyreshus, lokaler taxvärde 2012	2 335 000		1,00 %	23 350
Summa Fastighetsskatt				88 870
Skatteskuld från föregående år				85 846
Skattekonto, fordran				-223
Summa skatteskuld per 31/12-2012				174 493

Not 4, Materiella Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader ingående anskaffningsvärde	26 994 203	26 994 203
Fastighetsförbättringar	9 393 443	9 393 443
Årets fastighetsförbättringar	139 725	0
Mark	1 623 003	1 623 003
Ingående avskrivningar byggnader	-614 446	-546 960
Årets avskrivningar byggnader	-67 486	-67 486
Ingående avskrivningar fast.förbätt.	-1 217 876	-983 040
Årets avskrivningar fast.förbättringar	-238 329	-234 836
Utgående planenligt restvärde	36 012 237	36 178 327
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde inventarier	113 588	113 588
Årets inköp inventarier	54 875	0
Ingående avskrivningar inventarier	-63 683	-52 324
Årets avskrivningar inventarier	-11 359	-11 359
Utgående planenligt restvärde	93 421	49 905
Utgående planenligt restvärde anläggningstillgångar	36 105 658	36 228 232

Not 5, Förutbet. kostnader/upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbet. försäkring	19 182	17 851
Förutbet. Kabel-TV	2 014	2 033
Summa Förutbet. Kostnader/uppl. intäkter	21 196	19 884

Not 6, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 283 358	5 679 557	569 915	-2 076 702	-228 432
Reservering yttre fond			101 205	-101 205	
Årets insatser	312 460				
Årets upplåtelseavgifter		1 397 290			
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-228 432	228 432
Årets resultat					-148 921
Belopp vid årets utgång	21 595 818	7 076 847	671 120	-2 406 340	-148 921

Not 7, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2012-12-31 uppgår till 10 683 250 kronor och är placerade hos Nordea Hypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 2 838 750 är placerat till en rörlig ränta.

Lån 2: 4 214 000 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

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna låneräntor	19 680	21 154
Upplupna städkostnader	0	5 322
Upplupna elkostnader	2 602	2 300
Upplupen vatten	4 260	3 813
Upplupet revisionsarvode	22 500	28 500
Summa Upplupna kostnader	49 042	61 089

Stockholm den 28 maj 2013

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Beda


Niklas Bodell
Daniel Blixt
Hugo Franklin
Jenny Gustavsson-Hedberg
Sibel Yalap

Min revisionsberättelse har avgivits den

11 juni 2013


Berit Holmgren
Godkänd revisor