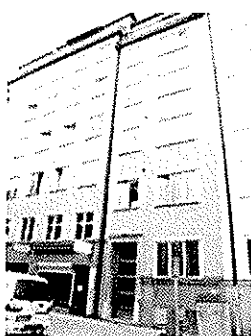


Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Beda

Org. Nr 769606-6765



Räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31

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 2011.

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 2011, 58 medlemmar.
Under verksamhetsåret har 8 överlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Bodell, Niklas

Blixt, Daniel

Franklin, Hugo

Per Nåtby (avgick i april 2012)

Suppleanter:

Terä, Karin

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Revisorer

Berit Holmgren,

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2011.

Styrelsen har under 2011 haft 11 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 2011 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 760 000 kronor. Föreningens låneskulder redovisas i noter till resultat- och balansräkningen. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 6 505 kronor.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2011-12-31 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

Bostadsrättsföreningens operativa verksamhetsår präglades främst av en rad fortsatta åtgärder för att åstadkomma en förbättring av värmefördelningen i fastigheten - och samtidigt försöka begränsa energikostnaderna.

Det medförde bland annat att vi valde att byta värmepanna till en mer kraftfull och modern enhet. Investeringen finansierades med egna medel, men medförde en i övrigt fortsatt hård kostnadskontroll.

Vid sidan om bytet av värmepannan genomfördes även en omfattande översyn av samtliga fastighetens vattenburna radiatorer samt ventilationerna.

Andra större och mindre fortlöpande förbättringsarbeten har också ägt rum. Till exempel entrérenoveringen på baksidan med bland annat ny dörr.

Vid en extra stämma genomförde föreningen också en stadgeändring som nu föreskriver att innehavarna av kungsbalkonger är skyldiga att vintertid snö- och isräja. Detta för att inte orsaka vattenskador i underliggande lägenheter.

På en rad andra områden och genom flera olika aktiviteter arbetade även styrelsen för att fortlöpande möta de utmaningar som under ett verksamhetsåret inträffade. Det handlade om fortsatta reparationer, förbättringar, is- och snöröjning, samkväm, ekonomi, kostnadsuppföljningar samt en rad andra och viktiga arbetsinsatser.

Sammanfattningsvis konstaterar styrelsen att de flesta mål för verksamhetsåret uppfylldes och att vi återigen kan redovisa ett något positivt resultat.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-2 076 702 kronor
Årets resultat	-228 432 kronor
Summa	-2 305 134 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av taxeringsvärde)	-101 205 kronor
Att balansera i ny räkning	-2 406 339 kronor

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

RESULTATRÄKNING

	Not	1/1 - 31/12-2011	1/1 - 31/12-2010
Huvudintäkter			
Hysesintäkter bostäder		93 339	101 160
Hysesintäkter lokaler		232 236	216 504
Årsavgifter		1 117 815	1 069 718
Övriga intäkter		107 294	108 078
Hysesnedsättningar		-4 650	-5 400
Summa Intäkter		1 546 034	1 490 060
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-749 606	-810 342
Underhåll		-71 165	-46 788
Fastighetsförsäkringar		-16 720	-16 233
Fastighetsskatt	3	-85 846	-84 646
Revisionsarvoden		-37 026	-24 506
Summa fastighetskostnader		-960 363	-982 515
Löner och arvoden			
Arvoden till styrelse		-49 998	-64 164
Sociala avgifter		-15 709	-18 393
Summa personalkostnader		-65 707	-82 557
Summa rörelsens kostnader		-1 026 070	-1 065 072
Avskrivningar			
Byggnader		-67 486	-67 486
Inventarier		-11 359	-11 359
Fastighetsförbättringar		-234 836	-230 558
Summa avskrivningar		-313 681	-309 403
Rörelseresultat		206 283	115 585
Finansiella poster			
Ränteutgifter		402	100
Räntekostnader		-436 047	-488 814
Netto Finansiella poster		-435 645	-488 714
Resultat efter finansiella poster		-229 362	-373 129
Resultat före inkomstskatt			
Årets skatt	3		0
Skatt pga ändrat tax		930	0
Nettoresultat		-228 432	-373 129

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2011-12-31	2010-12-31
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		28 002 760	28 070 246
Fastighetsförbättringar		8 175 567	8 239 253
Inventarier		49 905	61 264
Summa anläggningstillgångar		36 228 232	36 370 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl.intäkter	5	19 884	18 501
Övriga kortfristiga fordringar		1 050	0
Summa Kortfristiga fordringar		20 934	18 501
Kassa och bank		331 914	111 078
Summa Omsättningstillgångar		352 848	129 579
Summa Tillgångar		36 581 080	36 500 342
Skulder och Eget Kapital			
Eget kapital	6		
Bundet Eget kapital			
Insatser		21 283 358	21 283 358
Upplåtelseavgifter		5 679 557	5 679 557
Yttre reparationsfond		569 915	468 710
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		-2 076 702	-1 602 368
Årets resultat		-228 432	-373 129
Summa eget kapital		25 227 696	25 456 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 760 000	10 533 000
Summa långfristiga skulder		10 760 000	10 533 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda årsavgifter och hyror		89 022	104 846
Leverantörsskulder		267 130	191 231
Skatteskulder	3	169 641	165 788
Övriga kortfristiga skulder		6 502	5 014
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	8	61 089	44 335
Summa kortfristiga skulder		593 384	511 214
Summa eget kapital och skulder		36 581 080	36 500 342
Ställda panter		14 800 000	14 800 000
Ansvarförbindelser		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

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Elavgifter för belysning	29 261	28 593
Uppvärmning	325 251	348 887
Sophantering/lokalvård/snöröjning	103 290	91 232
Vatten & avlopp	56 590	58 105
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier.	59	5 919
Trädgårdskostnader	0	854
Hisservice	0	3 178
Kabel TV/Bredband/datakomm.	105 826	104 991
Redovisningstjänster	62 613	54 522
Teknisk förvaltning	36 904	62 140
Administration	310	4 771
Övriga externa tjänster	19 212	38 017
Övriga kostnader	10 290	9 133
Summa Drift	749 606	810 342

Not 3, Föreningens skatter

Fastighetsskatt	Taxeringsvärde	Inkomst-räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Hyreshus, bostäder taxvärde 2010	31 400 000		48	1 302 kr	62 496
Hyreshus, lokaler taxvärde 2010	2 335 000			1,00 %	23 350
Summa Fastighetsskatt					85 846
Skatteskuld från föregående år					84 646
Skattekonto					-851
Summa skatteskuld per 31/12-2011					169 641

Not 4, Materiella Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader ingående anskaffningsvärde	26 994 203	26 994 203
Fastighetsförbättringar	9 393 443	9 222 293
Mark	1 623 003	1 623 003
Ingående avskrivningar byggnader	-546 960	-479 474
Årets avskrivningar byggnader	-67 486	-67 486
Ingående avskrivningar fast.förbätt.	-983 040	-752 482
Årets avskrivningar fast.förbättringar	-234 836	-230 558
Utgående planenligt restvärde	36 178 327	36 309 499
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde inventarier	113 588	113 588
Ingående avskrivningar inventarier	-52 324	-40 965
Årets avskrivningar inventarier	-11 359	-11 359
Utgående planenligt restvärde	49 905	61 264
Utgående planenligt restvärde anläggningstillgångar	36 228 232	36 370 763

Not 5, Förutbet. kostnader/upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbet. försäkring	17 851	16 720
Förutbet. Kabel-TV	2 033	1 781
Summa Förutbet. Kostnader/uppl. intäkter	19 884	18 501

Not 6, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 283 358	5 679 557	468 710	-1 602 368	-373 129
Reservering yttre fond			101 205	-101 205	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-373 129	373 129
Årets resultat					-228 432
Belopp vid årets utgång	21 283 358	5 679 557	569 915	-2 076 702	-228 432

Not 7, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2011-12-31 uppgår till 10 760 000 kronor och är placerade hos Nordea Hypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 2 872 500 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: 4 257 000 är placerat till en fast ränta på 3,90 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-10-16.

Lån 2 löper utan amortering.

Lån 3: 3 630 500 är placerat till en rörlig ränta.

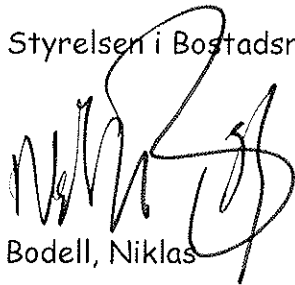
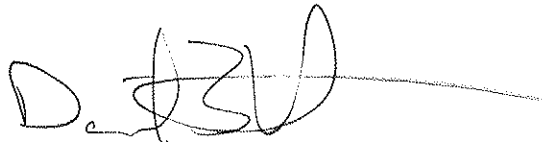

Lån 3 löper med en amortering på kr 30 000 per år.

Not 8. Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

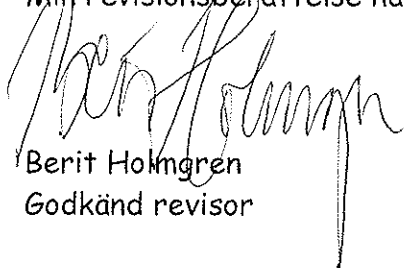
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna låneräntor	21 154	20 675
Upplupna städkostnader	5 322	0
Upplupna elkostnader	2 300	0
Upplupen vatten	3 813	3 660
Upplupet revisionsarvode	28 500	20 000
Summa Upplupna kostnader	61 089	44 335

Stockholm den 14:e JUNI 2012

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Beda


Bodell, Niklas
Blixt, Daniel
Franklin, Hugo

Min revisionsberättelse har avgivits den 18 juni 2012


Berit Holmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Beda
Org.nr. 769606-6765

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Beda för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Beda för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

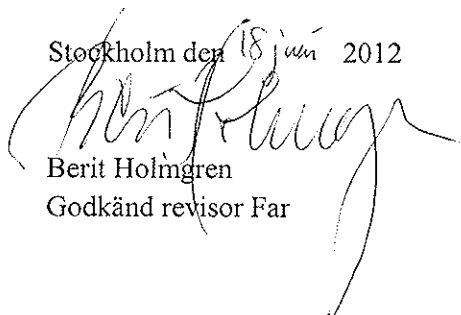
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 18 juni 2012


Berit Holmgren
Godkänd revisor Far