

Brf Biet
Org nr 769611-8988

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Handwritten signature and date:
2019-01-29

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Registreringsbeteckning Biet 3
Adress Kalmgatan 2-6, 121 45 Johanneshov
Byggår 1936, ombyggnadsår 1992
Bostadslägenheter 19, yta 728 kvm
Lokaler 3 st, yta 444 kvm
Tomtareal 964 kvm
Ägarstatus tomträtt
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan föreningsstämman den 22 maj 2018:

Jeanette Frison Kronvall	ordförande
Kjell Pettersson	ledamot
Jessica da Silva	ledamot
David Palm	ledamot
Vakant	valberedning

Revisor

Extern revisor aukt. redovsiningskonsult Per Lindström

Förvaltning

Ekonomisk

Brain Accounting AB, Olga Davidsson

Teknisk

CFAB City Förvaltning AB, Dennis Fredriksson

UP Jm
Jas J.P

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden (protokoll nr 100-107).

Röstlängd:

Amanda da Silva

Adam Olofsson Kardesoglu

Rashid Nekrouf

Jessica da Silva, ledamot

David Palm, ledamot

Kjell Pettersson, ledamot

Jeanette Frison Kronvall, styrelseordförande

Närvarande på stämman var också:

Lars Magnusson, stämmans ordförande

Under året har inga nya medlemmar förvärvats till Föreningen.
Däremot hyrs 3 lägenheter ut i 2a hand som föreningen godkänt. ?

Då det under början av 2018 varit en del störning i fastigheten har Biet 3 anlitat jurist från Fastighetsägarna som hjälpt föreningen att komma åt problemet. Det har blivit bättre sedan rekommenderade brev skickats ut till berörd part samt att bostadsägare fått i uppgift att alltid skriva ner händelser, tidpunkt och kontakta polis vid eventuell brottslig verksamhet.

Klottersanering har gjorts utan vår beställning vilket åsamkat förstörd fasad. Stockholms stad skall laga fasaden när det blir varmare.

Nya fläktar införskaffas vartefter behov finns så ventilationen håller bra standard.

Portkodsdosor har bytts ut till samtliga portar då de har börjat kärva.

Avgiftshöjning i föreningen har diskuterats då den stått stilla de senaste 5 åren. Inget beslut togs dock under 2018.

Fråga om hyresgäst Tempo är lämplig hyresgäst togs upp under Stämmomötet 2018. Bostadsägare anser att deras fläktar stör, placering av fläktarna är fel, att huset inte ser attraktivt ut då trasiga fönster ej lagas etc. Styrelsen tycker dock inte att det räcker för att avsäga dem sitt hyreskontrakt utan kommer att boka möte med Tempo för att få till en förbättring i gällande frågor. Dessutom är placeringen av fläktarna det ända tillåtna då huset är K-märkt.

Mötet med Tempo bokades till d 15 oktober där Styrelsen samt Modjtaba, Tempo´s ägare, kom överens om att Modjtaba själv ska ordna att laga fönster etc. Han får året ut på sig. Om han inte gör detta har styrelsen rätt att hyra in lämplig firma som lagar det som behövs och att fakturan läggs på Tempo´s hyresavi.

I slutet av 2018 börjar föreningens ena tvättmaskin samt torktumlare bli sämre vilket gjorde att styrelsen tog in offert från City förvaltningen för framtida beställning under 2019.

WS
Jds J.P

Hyresgäst Södra El-tjänst flyttar ut i maj och ny hyresgäst Total Fasad flyttar in. Vi hälsar dem välkomna till Biet 3.

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 186 078	1 189 938	1 229 481	1 202 054
Resultat efter finansiella poster	kr	235 381	200 228	100 730	168 314
Soliditet	%	52,0	51,7	51,0	50,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	<u>Insats- upplåtelseavgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	9 832 699	1 085 456	-570 954	200 228
Avsättning till yttre fond	-	51 798	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	148 430	-200 228
Årets resultat	-	-	-	235 382
Eget kapital 2018-12-31	9 832 699	1 137 254	-422 524	235 382

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	235 382
Balanserat resultat	-422 524
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-187 142</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

avsättning till yttre fond	51 798
att i ny räkning överförs	-238 940
	<u>-187 142</u>

WP
Jas J.P.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning			
Hysesintäkter		569 714	561 004
Årsavgifter		576 840	576 840
Övriga intäkter		39 524	52 094
Summa nettoomsättning	2	1 186 078	1 189 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-662 156	-723 627
Personalkostnader	4	-29 870	-28 156
Fastighetsadministration	5	-83 811	-68 410
Avskrivningar	6	-93 103	-93 100
Administrationsomkostnader		-	-736
Summa rörelsekostnader		-868 940	-914 029
Rörelseresultat		317 138	275 909
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	9
Räntekostnader		-9 346	-75 690
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-72 411	-
Resultat efter finansiella poster		-81 757	-75 681
Årets resultat		235 381	200 228

UP
Johs J.P.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	19 124 658	19 202 518
Investeringar	8	133 460	148 703
		<hr/>	<hr/>
		19 258 118	19 351 221
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		19 258 118	19 351 221
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-8 158	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 377	26 338
		<hr/>	<hr/>
		18 219	26 342
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 434 824	1 015 428
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 453 043	1 041 770
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		20 711 161	20 392 991
		<hr/>	<hr/>

WP
2018-12-31

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser/stiftelsekapital		9 832 699	9 832 699
Yttre fond		1 137 254	1 085 456
		<u>10 969 953</u>	<u>10 918 155</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat vinst/förlust		-422 524	-570 954
Årets resultat		235 382	200 228
		<u>-187 142</u>	<u>-370 726</u>
Summa eget kapital		<u>10 782 811</u>	<u>10 547 429</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 394 736	9 394 736
Summa långfristiga skulder		<u>9 394 736</u>	<u>9 394 736</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 553	39 636
Skatteskulder		107 708	106 397
Övriga kortfristiga skulder		164 953	165 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	213 400	141 105
Summa kortfristiga skulder		<u>533 614</u>	<u>452 894</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>20 711 161</u>	<u>20 395 059</u>

Handwritten signatures:



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betald.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiala anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsperiod används, följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Hysesintäkter, bostäder	59 592	59 592
Hysesintäkter; lokaler	518 570	509 860
Årsavgifter bostadsrätter	576 840	576 840
Kabel-TV	-	14 193
Fastighetsskatt	28 649	28 656
Övriga intäkter	2 427	797
Summa	<u>1 186 078</u>	<u>1 189 938</u>

W Jm
Jm J.P

Not 3 Driftkostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	73 747	36 022
Snöskottning	17 918	51 298
Trädgårdsskötsel	8 146	-
Städning	25 374	47 844
Besiktning OVK	-	13 248
Reparationer och underhåll	54 207	71 170
El	27 625	32 244
Fjärrvärme	243 647	247 761
Vatten	45 881	44 748
Sophämtning	7 705	12 069
Tomträttsavgäld	77 000	75 500
Kabel-TV	5 501	17 260
Fastighetsförsäkring	21 342	20 818
Fastighetsskatt	54 063	53 645
Summa	<u>662 156</u>	<u>723 627</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Styrelsearvode	23 250	22 500
Arbetsgivaravgifter	6 620	5 656
Summa	<u>29 870</u>	<u>28 156</u>

Not 5 Fastighetsadministration

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	47 735	39 686
Konsultarvoden	13 650	-
Revisionsarvode	7 514	7 514
Bankkostnader	3 142	3 073
Övriga förvaltningskostnader	11 770	18 137
Summa	<u>83 811</u>	<u>68 410</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Avskrivningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader	77 860	77 860
Maskiner och inventarier	15 243	15 240
Summa	<u>93 103</u>	<u>93 100</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerande anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	15 571 908	15 571 908
- Mark	4 613 592	4 613 592
	<u>20 185 500</u>	<u>20 185 500</u>
Akkumulerande avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-982 982	-905 122
- Årets avskrivning enligt plan	-77 860	-77 860
	<u>19 124 658</u>	<u>19 202 518</u>
Redovisat värde vid årets slut		
Taxeringsvärde byggnader:	10 668 000	10 668 000
Taxeringsvärde mark:	6 598 000	6 598 000
	<u>17 266 000</u>	<u>17 266 000</u>

W. J. M.
J. D. B.

Not 8 Förbättringar och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerande anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	309 576	309 576
	<u>309 576</u>	<u>309 576</u>
Akkumulerande avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-160 873	-145 633
- Årets avskrivning enligt plan	-15 243	-15 240
	<u>133 460</u>	<u>148 703</u>
Redovisat värde vid årets slut		

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	7 127	7 088
Com Hem	19 250	19 250
	<u>26 377</u>	<u>26 338</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Ränta	Skuld
Swedbank 608453 000	1,290	4 000
Swedbank 608479 000	0,799	4 000
Swedbank 614487 736	0,607	1 394
Totalt		9 394
736		

WS
Jos DP

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror/avgifter	153 626	67 079
Upplupen ränta lån	11 734	11 468
Upplupen kostnad revision	7 000	7 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	-	37 313
Upplupen kostnad el	32 484	2 342
Avräkning Brain	-	2 076
Cityförvaltning	8 556	13 827
	<u>213 400</u>	<u>141 105</u>

Underskrift

Ort, datum

Stockholm 2019-03-31



Jeanette Frison Kronvall
Ordförande



Kjell Pettersson



Jessica da Silva



David Palm

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29.



Per Lindström
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Biet 3

Org.nr 769611-8988

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Biet 3 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Slite 2019-04-29


Per Lindström
Redovisningskonsult