

Bostadsrätts föreningen



Årsredovisning
2004

Bostadsrättsföreningen BEVA

Brf. BEVA är en ekonomisk förening med sin verksamhet belägen i Hittarp, Helsingborgs kommun. Totalt omfattar beståndet 10 fastigheter med totalt 74 lägenheter med en total yta på 8.052m² och ett bokfört värde på 52 Mkr.

Tillkomst och historik finns utförligt beskrivet på vår hemsida <http://www.beva.se>

Innehållsförteckning

• Ordförande kommenterar	3
• Brf. BEVA 2004 - sammandrag	4
• Förvaltningsberättelse	4
• Resultaträkning	5
• Balansräkning	7
• Kassaflödesanalys	9
• Noter	10
• Underskrifter	13
• Revisionsberättelse	14
• Styrelse, valberedning och revisorer	15

Omslagsbilden

Vår logotyp symboliserar: sundets pärla, närheten till havet, samt cirkeln som markerar helheten och gemenskapen.

Ordförandens kommentar



Verksamhetsåret 2004 har inneburit förändringar, som medfört ett intensivt styrelsearbete. Styrelsen har haft ett 15-tal sammanträden av formell och informell karaktär.

Den stora arbetsbelastningen har främst genererats av upphandling av en ny förvaltare och därmed sammanhängande avtalsskrivningar.

Vidare har entreprenadbesiktningar samt besiktningar av el- och vvs-system varit omfattande.

Förbättringar har vidare utförts avseende den yttre miljön och säkerhetsfrågor.

Styrelsen har löpande engagerat sig i kostnadssänkande åtgärder av såväl upphandlingskaraktär, som av finansiell art.

Därutöver har styrelsen aktivt medverkat i granskningen av de ritningar, som nu förverkligats genom villabyggen väster om vårt område. Synpunkter framförda från boende och styrelsen i Beva medförde exempelvis en justering av taket innebärande en sänkning av bygghöjden för det södra huset.

Våra gemensamma städdagar har varit välbesökta och medfört ökat engagemang för bostadsrättsformen. Denna boendeform förutsätter aktiva delägare i den gemenskap och ekonomiska förening som ständigt, genom in- och utflyttningar skiftar sammansättning.

Det är med glädje jag kan konstatera, att vi nu kan redovisa ett positivt resultat för verksamhetsåret 2004. Bella Vista uppfattas allmänt som ett mycket attraktivt bostadsområde med en stabil och positiv prisutveckling av våra bostadsrätter som följd. Jag ser med stor tillförsikt på Bevas närmaste framtid.

Jag vill slutligen rikta ett tack till styrelse, förvaltare, uppdragstagare och enskilda bostadsrättshavare för goda insatser under året.

Jag ser fram mot en välbesökt stämma

Hittarp den 30 mars 2005

Hans-Peter Dahlquist
Ordförande

Sammandrag år 2004

- **Resultat**

Resultat efter finansnetto uppgick till 348.472 (-523.948) kr

- **Uthyrning**

Under 2004 har 73 lägenheter varit upplåtna som bostadsrätter medan 1 lägenhet har varit upplåten som hyresrätt.

- **Finansiell ställning**

Föreningens soliditet är god (se nyckeltal). Likvida medel inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3.964 (3.144) kkr.

- **Investeringar/amorteringar**

Årets investeringar uppgick till 350 (1.798) kkr, samt amorteringarna som uppgick till 67 (67) kkr

Nyckeltal		2004	2003	2002
Fastigheternas bokförda värde	Mkr	51,9	52,6	51,6
Eget kapital	Mkr	14,7	14,6	14,9
Soliditet	%	26,9	26,7	26,7
Fastigheternas belåningsgrad	%	75,3	74,4	76,0
Driftsnetto	kkr	2 992	2 965	2 370
Likviditet	%	425	335	313

Förvaltningsberättelse

Fastighetsbestånd

Bostadsrättsföreningen BEVA består av 73 bostadsrätter. Utöver dessa finns det en hyresrätt. Under det gångna verksamhetsåret har 4 bostadsrätter överlåtits, Fastigheterna har i enlighet med stadgarna blivit besiktigade. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget LF WASA Skåne. Fastigheterna har under året varit taxerade till 37.8 (30.2) Mkr varav byggnadsvärde 30.8 (25.5) Mkr.

Styrelse

Vid föreningsstämman 2004-06-17 valdes ny styrelse. Sammansättningen av denna samt valberedning, revisorer och andra befattningshavare redovisas på sidan 15 "styrelse valberedning och revisorer".

Under verksamhetsåret 2004 har styrelsen sammanträtt vid 10 olika tillfällen. Bland de ärenden som upptagit stor del av styrelsearbetet kan nämnas planering av underhåll och fastighetsförbättringar, arbete med ekonomi, administration, skötsel av områdets yttre anläggningar samt ordningsfrågor.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust om 500.105 kr överförs i ny räkning.

Beträffande resultatet i övrigt och ställning per balansdagen hänvisas till följande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning	Not	2004	2003
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		5.133.321	4.888.943
Hyror		61.278	60.408
Övriga rörelseintäkter		<u>24.769</u>	=
Summa intäkter		5.219.368	4.949.351
Driftskostnader			
Förvaltning		-337.964	-337.164
El		-486.664	-859.777
Vatten		-105.995	-105.480
Renhållning		-68.118	-66.067
Fastighetsförsäkring		-96.350	-77.987
Avgift Kabel-TV		-36.948	-36.408
Övriga driftskostnader		<u>-21.193</u>	<u>-15.028</u>
Summa driftskostnader		-1.153.232	-1.497.911
Underhållskostnader			
Underhåll		-429.957	-438.117
Summa underhållskostnader		-429.957	-438.117
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	2	<u>-163.018</u>	<u>-150.255</u>
Summa fastighetsskatt		-163.018	-150.255
Fastighetsadministrationskostnader			
Förbrukningsmaterial		-6.986	-15.128
Revisionsarvode		-17.375	-17.968
Konsultarvode		-10.625	-17.032
Medlemsavgifter		-5.670	-5.664
Övriga fastighetsadministrationskostnader		<u>-200.250</u>	<u>-86.945</u>
Summa fastighetsadministrationskostnader		-240.906	-142.737
Personal			
Fastighetsskötsel löner		-168.767	-158.570
Styrelsearvoden		-22.100	-18.900
Arbetsgivaravgifter		-49.403	-47.132
Övriga personalkostnader		<u>-477</u>	<u>-432</u>
Summa personal		-240.747	-225.034
Avskrivning			
Avskrivning inventarier		-49.866	-51.578
Avskrivning byggnader		-266.137	-266.137
Avskrivning markanläggning		-7.439	-7.439
Avskrivning fastighetsförbättringar		<u>-577.433</u>	<u>-559.952</u>
Summa avskrivningar		-900.875	-885.106

Resultaträkning	Not	2004	2003
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		26.715	71.950
Räntekostnader		-1.764.283	-2.201.255
Övriga finansiella kostnader		<u>-4.593</u>	<u>-4.834</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-1.742.161	-2.134.139
Årets resultat		<u>348.472</u>	<u>-523.948</u>

Tillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	51.902.499	52.403.890
Inventarier	4	322.132	371.998

Finansiella anläggningstillgångar

Insats i SBC		3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		<u>52.228.131</u>	<u>52.779.388</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		813	813
Övriga kortfristiga fordringar	5	-	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>57.389</u>	<u>52.369</u>

Kassa och Bank

Likvida medel		2.464.555	1.643.815
Summa omsättningstillgångar		<u>2.522.757</u>	<u>1.697.031</u>
Summa tillgångar		<u>54.750.888</u>	<u>54.476.419</u>

Skulder och eget kapital

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter		<u>15.233.474</u>	<u>15.233.474</u>
Summa bundet eget kapital		15.233.474	15.233.474

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-848.577	-324.629
Årets resultat		<u>348.472</u>	<u>-523.948</u>
Summa fritt eget kapital		-500.105	-848.577

Långfristiga skulder

Inteckningslån	7	39.071.463	39.138.388
Summa långfristiga skulder		<u>39.071.463</u>	<u>39.138.388</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		177.070	167.847
Skatteskuld		13.672	2.475
Övriga kortfristiga skulder		89.712	82.043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>665.602</u>	<u>700.769</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>946.056</u>	<u>953.134</u>
Summa skulder och eget kapital		<u>54.750.888</u>	<u>54.476.419</u>

Ställda panter

	9	<u>37.500.000</u>	<u>40.800.000</u>
		<u>37.500.000</u>	<u>40.800.000</u>

Kassaflödesanalys	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	2.090.633	1.610.191
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	900.875	885.106
Erhållen ränta	26.715	71.950
Erlagd ränta	-1.768.876	-2.206.089
	1.249.347	361.158
Ökning/minskning kundfordringar	-	-813
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-4.986	6.311
Ökning/minskning leverantörsskulder	9.223	-816.536
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	<u>-16.301</u>	<u>9.081</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1.237.283	-440.799
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-349.618	-1.798.275
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-349.618	-1.798.275
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-66.925	-67.032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66.925	-67.032
Årets kassaflöde	820.740	-2.306.106
Likvida medel vid årets början	1.643.815	3.949.921
Likvida medel vid årets slut	<u>2.464.555</u>	<u>1.643.815</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år om inte annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning på byggnad görs med belopp motsvarande amortering på lån. Ej lånefinansierad del av byggnad skrivs av med 2% på anskaffningsvärdet. I övrigt tillämpas följande avskrivningssatser:

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	5-20 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens stadgar när sådan har upprättats.

Not 2 Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgår till 0,5% (0,5%) av taxeringsvärdet för hyreshus. Taxeringsvärdet uppgår till 37.845 (30.215 tkr).

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden byggnader och mark	47.012.207	47.012.207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47.012.207	47.012.207
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	11.199.031	9.545.656
Årets förändring	<u>349.618</u>	<u>1.653.375</u>
Utgående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	11.548.649	11.199.031
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	148.788	148.788
Utgående anskaffningsvärden markanläggningar	148.788	148.788
Ingående avskrivningar	-5.956.136	-5.122.608
Årets förändring		
- Avskrivningar	<u>-851.009</u>	<u>-833.528</u>
Utgående avskrivningar	-6.807.145	-5.956.136
Utgående restvärde enligt plan	<u>51.902.499</u>	<u>52.403.890</u>
Taxeringsvärde	<u>37.845.000</u>	<u>30.215.000</u>

Not 4 Inventarier

	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	680.610	535.710
Årets förändringar		
-Inköp	-	144.900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680.610	680.610
Ingående avskrivningar	-308.612	-257.034
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-49.866	-51.578
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-358.478</u>	<u>-308.612</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>322.132</u>	<u>371.998</u>

Not 5 Övriga kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar inkluderar en skattefordran om 0 (34) kr.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Övriga poster	<u>57.389</u>	<u>52.369</u>
Summa	57.389	52.369

Not 7 Långfristiga skulder

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut:	<u>38.803.339</u>	<u>38.669.168</u>
Summa	38.803.339	38.669.168

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Förutbetalda hyresintäkter	432.956	399.919
Upplupna räntekostnader	53.476	131.618
Upplupna kostnader Helsingborgs Energi	131.429	73.862
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>47.741</u>	<u>95.371</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	665.602	700.770

Not 9 Ställda panter

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Fastighetsinteckningar	37.500.000	40.800.000

Underskrifter

2005-04-04

Hans-Peter Dahlquist

Berit Jensen

Jan Rådberg

Karl-Heinz Henriksson

Claes Hansson

Revisionsberättelse har avgivits

2005-04-05

Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BEVA Org nr 716407-2857

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen BEVA för år 2004. 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 också 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 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Helsingborg den 5 april 2005

Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelse, ordinarie ledamöter

Hans-Peter Dahlquist..... f 1941..... Ordförande..... verksam sedan 2003
Berit Jensen..... f 1949..... Vice ordförande..... verksam sedan 2003
Karl-Heinz Henriksson..... f 1937..... Ledamot..... verksam sedan 2003
Jan Rådberg..... f 1961..... Ledamot..... verksam sedan 2004
Claes Hansson..... f 1939..... Ledamot..... verksam sedan 1999

Styrelse, suppleanter samt adjungerade ledamöter och valberedning

Clas-Göran Johansson..... f 1951..... Suppleant..... verksam sedan 2004
Per Jonsson..... f 1934..... Suppleant..... verksam sedan 2003

Peter Andersson..... f 1955..... Adj. Ledamot..... verksam sedan 1988

Anette Åkerblom..... Valberedning ordförande..... verksam sedan 2002
Åke Caifeldt..... Valberedning..... verksam sedan 2002
Ann-Mari Rundqvist..... Valberedning..... verksam sedan 1988
Lars Schiött..... Valberedning..... verksam sedan 2003

Revisorer (Öhrlings PricewaterhouseCoopers)

Jan Anders Nilsson..... f 1953..... Aukt. Revisor (ord.)..... verksam sedan 2001

Åke Christiansson..... f 1954..... Aukt. Revisor (suppl.)..... verksam sedan 2001