



---

# Årsredovisning

**Brf Beva**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**  
**Org nr 716407-2857**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Beva får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Clas-Göran Johansson	Ordförande	Stämman	2013
Bosse Börnesjö	Vice ordförande	Stämman	2013
Elisabet Berggren	Sekreterare	Stämman	2013
Håkan Bowald	Ledamot	Stämman	2014
Clas Hansson	Ledamot	Stämman	2013
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Berit Jensen		Stämman	2014
Johan Jonsson		Stämman	2014
Kjell Persson		Stämman	2013

I tur att avgå är ledamöterna Clas-Göran Johansson, Bosse Börnesjö, Elisabeth Berggren, Clas Hansson samt suppleanten Kjell Persson.

### **Ordinarie revisorer**

Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman
Jan Rådberg	Revisor	Stämman

### **Revisorssuppleanter**

Tommy Linden		Stämman
--------------	--	---------

### **Valberedning**

Anette Ostenfeld-Åkerblom	Valberedning	Stämman
Ann-Marie Rundqvist	Valberedning	Stämman
Barbro Ågren	Valberedning	Stämman

### **Adjungerade**

Mats Jönsson	Kundansvarig, teknisk förvaltare	Riksbyggen
Johan Paulsson	Ekonom	Riksbyggen

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bella Vista 1 och 2 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda 10 st byggnader med 74 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982-1983. Fastighetens adress är Bella Vista vägen 25-107 samt Kruareliden 20-82.

20 st	3 rok	76 kvm
29 st	3-4 rok	108 kvm
25 st	4 rok	136 kvm
74 st	Carportar	
25 st	P-platser	

Total tomtarea:	22 101 kvm
Total bostadsarea:	8 052 kvm
Årets taxeringsvärde	51 950 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 950 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.  
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norra Skåne.  
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 076 kr och planerat underhåll för 531 551 kr.  
Underhållskostnaderna specificeras i not 1 och 2 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 094 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 709 400 kr (88,10 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 000 000 kr (124,19 kr/kvm).

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte Fönster	2010-2012	Bostäder
Byte Panel	2010-2012	Bostäder
Asfaltering	2010	Markytor
Murar, socklar	2008	Bostäder
Målning	2007	Bostäder
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2013-2014	Byte/underhåll samtliga bostäder

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

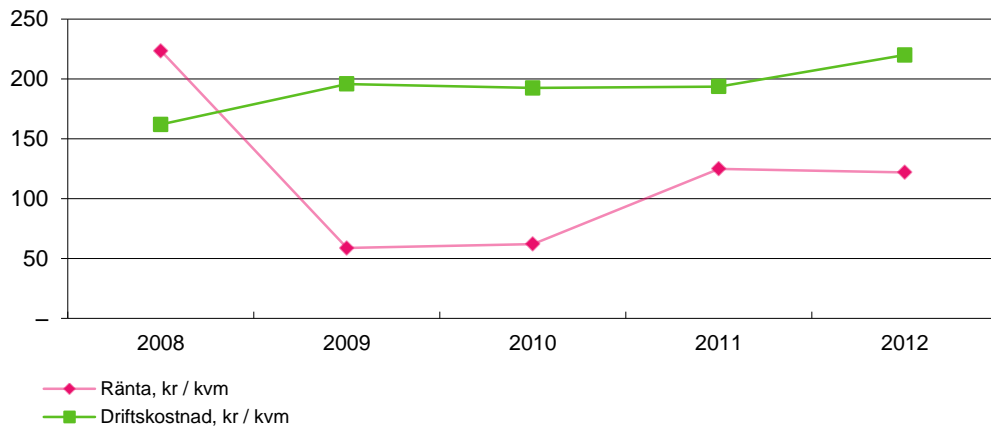
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade kostnader för underhåll.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, se not 3. Räntekostnaderna är i linje med föregående år.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Beva stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 182	5 195	5 182	5 182	5 177
Årets resultat	705	687	- 249	1 116	- 201
Resultat efter fondförändringar	237	472	254	654	- 200
Balansomslutning	47 670	47 964	49 541	48 643	50 092
Soliditet %	41%	39%	37%	38%	32%
Likviditet %	127%	144%	106%	98%	158%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	638	638	638	638	638
Driftskostnad, kr / kvm	220	194	192	196	162
Ränta, kr / kvm	122	125	62	59	224
Underhållsfond, kr / kvm	209	27	0	62	5
Lån, kr / kvm	3 342	3 464	3 588	3 650	4 146

Samtliga nyckeltal har boarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2004 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för 2013.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 638 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 5 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## **Avtal**

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Öresundskraft AB	El nät och fjärrvärme
Aktiv El	El handel
Com Hem AB	Kabeltv, bredband, telefoni

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)**

Balanserat resultat	831 863
Årets resultat före fondförändring	705 024
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>531 551</u>
Summa överskott	1 068 439

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 068 439

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		5 182 272	5 182 272
Övriga förvaltningsintäkter, fakturerade kostnader		0	12 553
		<u>5 182 272</u>	<u>5 194 825</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	1	- 40 076	- 38 063
Planerat underhåll	2	- 531 551	- 785 340
Fastighetsavgift/skatt		- 102 697	- 94 498
Driftskostnader	3	-1 771 969	-1 559 619
Övriga kostnader	4	- 20 400	- 15 217
Personalkostnader	5	- 354 213	- 321 049
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 691 939	- 701 144
Jämförelsestörande poster		0	- 2 382
		<u>-3 512 845</u>	<u>-3 517 311</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 669 427</b>	<b>1 677 514</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 700	3 700
Ränteintäkter och liknande poster	7	13 870	11 315
Räntekostnader och liknande poster	8	- 981 973	-1 005 389
		<u>- 964 403</u>	<u>- 990 374</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>705 024</b>	<b>687 139</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>705 024</b>	<b>687 139</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		531 551	785 340
Förändring av underhållsfond		- 468 449	- 214 660
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>236 575</b>	<b>472 479</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	45 480 557	46 138 498
Inventarier	10	0	33 998
		<u>45 480 557</u>	<u>46 172 496</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	37 000	37 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 517 557</b>	<b>46 209 496</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 079
Skattefordringar		0	139 604
Övriga fordringar, skattekonto		73 168	50 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	101 550	94 036
		<u>174 718</u>	<u>288 461</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	1 100 000	300 000
		<u>1 100 000</u>	<u>300 000</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		4 526	757
Avräkning med Swedbank		873 415	1 165 099
		<u>877 942</u>	<u>1 165 855</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 152 660</b>	<b>1 754 316</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 670 217</b>	<b>47 963 812</b>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		15 458 474	15 458 474
Upplåtelseavgifter		1 351 250	1 351 250
Underhållsfond		1 683 109	214 660
		<u>18 492 833</u>	<u>17 024 384</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		831 863	1 359 384
Årets resultat		705 024	687 139
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		531 551	785 340
		<u>1 068 439</u>	<u>1 831 863</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 561 272</b>	<b>18 856 247</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	26 407 497	27 888 537
		<u>26 407 497</u>	<u>27 888 537</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		500 000	0
Leverantörsskulder		551 384	598 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	650 064	620 752
		<u>1 701 448</u>	<u>1 219 028</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>28 108 945</b>	<b>29 107 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 670 217</b>	<b>47 963 812</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		35 163 000	35 163 000
Uttagna pantbrev		40 800 000	40 800 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 801 197 kr.

## ”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	177	2164
Standardförbättringar	Rak	20	2016-2023
Markanläggningar	Rak	20	2020
Inventarier, arbetsmaskiner	Rak	5	2012

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

**2012-12-31**   **2011-12-31**

### **Not 1   Reparationer**

Bostäder	2 140	0
Tvättstugor	4 175	3 710
Gemensamma utrymmen	7 346	0
Vatten/Avlopp	6 406	12 358
Värme	6 960	1 482
Ventilation	7 150	8 975
Elinstallationer	5 713	11 538
Gårdar och grönanläggningar	186	0
	<u>40 076</u>	<u>38 063</u>

### **Not 2   Planerat underhåll**

Teknisk förvaltning, Riksbyggen	63 174	204 180
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	139
Ventilation, Lindbergs Ventilation	49 067	36 750
Elinstallationer, Hansson & Persson elektriska	14 360	0
Huskroppar, Veidekke (fönster och panel)	404 950	501 771
Gårdar och grönanläggningar, asfaltering	0	42 500
	<u>531 551</u>	<u>785 340</u>

**Not 3 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	46 282	44 130
Arvode förvaltning	188 056	180 038
Kabel-TV	192 472	186 665
IT-kostnader	3 645	8 058
Juridiska kostnader, inkasso	80	80
Revisionsarvode, externt	6 688	13 519
Möteskostnader samt årstämma	15 835	14 322
Övriga förvaltningskostnader	0	1 960
Fastighetsskötsel	143 560	146 791
Trädgårdsanläggning	176 083	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 200	- 10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	1 613	844
OVK	9 338	0
Tvättserviceavtal	8 244	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 125	7 944
Snöröjning	1 634	4 720
Materiel, skötsel och städ	4 041	27 240
Drift och förbrukning, övrigt	0	8 043
Förbrukningsmateriel	41 213	23 484
Fordons- och maskinkostnader	3 245	19 910
Vatten	159 639	137 024
El	88 260	85 898
Uppvärmning	599 512	585 195
Sophantering	91 603	74 354
	<u>1 771 969</u>	<u>1 559 619</u>

**Not 4 Övriga kostnader**

Övriga kostnader	14 865	10 094
Kontorsmateriel	795	463
Telefon och porto	0	60
Medlems- och föreningsavgifter	3 700	3 700
Övriga externa kostnader, bolagsverket	1 040	900
	<u>20 400</u>	<u>15 217</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	225 062	204 756
Övriga kostnadsersättningar	1 791	0
Styrelsearvode	66 400	68 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	1 536
Övriga kostnadsersättningar	0	2 749
Föreningsvald revisor	0	2 000
Utbildning, förtroendevalda	3 950	0
Summa	<u>297 203</u>	<u>279 040</u>
Sociala kostnader	57 010	42 008
	<u>354 213</u>	<u>321 049</u>

**Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnad	266 138	266 138
Standardförbättringar	384 364	384 364
Markanläggningar	7 439	7 439
Inventarier, arbetsmaskin	33 998	43 203
	<u>691 939</u>	<u>701 144</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 7 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	478	589
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 355	9 163
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	56	58
Övriga ränteintäkter	981	1 505
	<u>13 870</u>	<u>11 315</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	954 273	1 005 389
Övriga finansiella kostnader	27 700	0
	<u>981 973</u>	<u>1 005 389</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 825 607	44 825 607
Mark	2 186 600	2 186 600
Standardförbättringar	7 671 157	11 540 513
Markanläggning	148 788	148 788
	<u>54 832 152</u>	<u>58 701 508</u>

Årets utrangeringar		
Standardförbättringar	0	-3 869 356
	<u>0</u>	<u>-3 869 356</u>

Summa anskaffningsvärden	54 832 152	54 832 152
--------------------------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 454 531	-4 188 393
Standardförbättringar	-4 157 294	-7 642 466
Markanläggningar	-81 829	-74 390
	<u>-8 693 654</u>	<u>-11 905 249</u>

Årets utrangeringar		
Standardförbättringar	0	3 869 536
	<u>0</u>	<u>3 869 536</u>

Årets avskrivning byggnader	-266 138	-266 138
Årets avskrivning standardförbättringar	-384 364	-384 364
Årets avskrivning markanläggningar	-7 439	-7 439
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 351 595</u>	<u>-8 693 654</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	45 480 557	46 138 498
--------------------------------------	------------	------------

Varav

Byggnader	40 104 938	40 371 076
Mark	2 186 600	2 186 600
Standardförbättringar	3 129 499	3 513 863
Markanläggningar	59 520	66 959

Taxeringsvärden

bostäder	51 950 000	51 950 000
Totalt taxeringsvärde	<u>51 950 000</u>	<u>51 950 000</u>
varav byggnader	42 000 000	42 000 000

**Not 10 Inventarier**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Arbetsmaskiner	170 000	265 000
Summa anskaffningsvärden	170 000	265 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Arbetsmaskiner	- 136 002	- 187 799
	- 136 002	- 187 799
Årets avskrivningar		
Arbetsmaskiner	- 33 998	- 43 203
	- 33 998	- 43 203
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 170 000	- 231 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	33 998
Varav		
Arbetsmaskiner	0	33 998

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

74 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	37 000	37 000
	37 000	37 000

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	48 118	48 118
Upplupna ränteintäkter	3 083	180
Förutbetalda försäkringspremier	50 349	45 738
	101 550	94 036

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 100 000	300 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	90 dagar	250 000	2,35	2013-01-01
	90 dagar	350 000	2,35	2013-02-19
	90 dagar	500 000	2,40	2013-03-14

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	1 351 250	15 458 474	214 660	1 831 863
Disposition enl årsstämmobeslut			1 000 000	-1 000 000
Förändring av underhållsfond				- 468 449
Avsättning till underhållsfond			1 000 000	
Uttag ur underhållsfond			- 531 551	
Årets resultat				705 024
Vid årets slut	1 351 250	15 458 474	1 683 109	1 068 439

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	26 907 497	27 888 537
Avgår nästa års amortering	- 500 000	0
Skuld vid årets slut	26 407 497	27 888 537

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,40		481 040		481 040	0
SBAB	2,92%		5 000 000			5 000 000
SBAB	3,00%	2014-08-22	7 737 301			7 737 301
SBAB	3,43%		6 000 000			6 000 000
SBAB	4,08%	2013-02-12	2 750 000		500 000	2 250 000
SBAB	4,08%	2013-02-12	5 920 196			5 920 196
			<b>27 888 537</b>		<b>981 040</b>	<b>26 907 497</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	9 512	6 300
Upplupna räntekostnader	76 047	79 624
Upplupna elkostnader	8 966	8 801
Upplupna vattenavgifter	13 632	11 480
Upplupna värmekostnader	92 753	66 105
Upplupna kostnader för renhållning	2 879	2 217
Upplupna revisionsarvoden	6 800	6 800
Övriga upplupna kostnader för drift	17 482	0
Förutbetalda hyror och avgifter	421 993	439 425
	650 064	620 752

Hittarp 2013-

\_\_\_\_\_  
Clas-Göran Johansson

\_\_\_\_\_  
Bosse Börnesjö

\_\_\_\_\_  
Elisabet Berggren

\_\_\_\_\_  
Håkan Bowald

\_\_\_\_\_  
Clas Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

\_\_\_\_\_  
Anders Callert  
Auktoriserad Revisor

\_\_\_\_\_  
Jan Rådberg  
Revisor



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Beva i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)