



Årsredovisning

BRF BEVA
1/1 2013 - 31/12 2013
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 innehas 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 teck-

nats 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, fastighetservice 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 | 6 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 7 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BEVA får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|----------------------|-------------|-----------|---------------------------|
| Johan Jonsson | Ordförande | Stämman | 2014 |
| Carl-Johan Jargenius | Sekreterare | Stämman | 2015 |
| Clas Hansson | Ledamot | Stämman | 2014 |
| Hans-Peter Dahlgvist | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Håkan Bowald | Ledamot | Stämman | 2014 |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|---------------|--|---------|------|
| Berit Jensen | | Stämman | 2014 |
| Jan Rådberg | | Stämman | 2015 |
| Kjell Persson | | Stämman | 2014 |

Ordinarie revisorer

| | | | |
|----------------------|-----------------------|---------|------|
| Anders Callert | Revisor | Stämman | 2014 |
| Clas-Göran Johansson | Föreningsvald revisor | Stämman | 2014 |

Revisorssuppleanter

| | | | |
|--------------|--|---------|------|
| Tommy Lindén | | Stämman | 2014 |
|--------------|--|---------|------|

Valberedning

| | | | |
|---------------------------|--------------|---------|------|
| Anette Ostenfeld-Åkerblom | Valberedning | Stämman | 2014 |
| Ann-Marie Rundqvist | Valberedning | Stämman | 2014 |
| Barbro Ågren | Valberedning | Stämman | 2014 |

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.

Lägenhetsfördelning:

| | | |
|-------|---------|-------|
| 3 rok | 3-4 rok | 4 rok |
| 20 | 29 | 25 |

Dessutom tillkommer:

| | |
|-----------|-----------|
| Carportar | P-platser |
| 74 | 25 |

| | |
|--------------------|------------|
| Total tomtarea: | 22 101 kvm |
| Total bostadsarea: | 8 052 kvm |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 55 200 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 51 950 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 113 tkr och planerat underhåll för 296 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 8 680 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 964 tkr (107 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 124 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 |
|--------------------|-------|----------------------------------|
| Målning | 2 014 | Samtliga huskroppar |
| Ventilation | 2 014 | Genomgång av samtliga lägenheter |
| Balkonger | 2 015 | Byte/underhåll samtliga bostäder |

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

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.

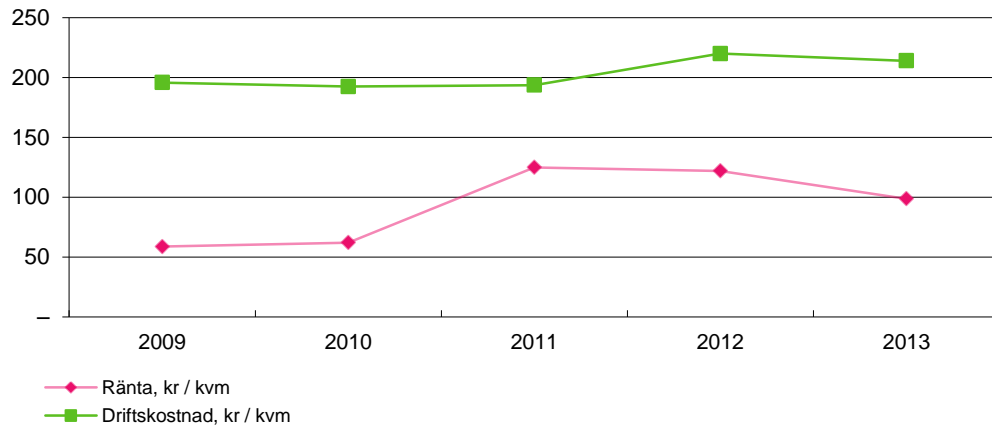
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2013. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen vid ett flertal tillfällen träffats för att diskutera enskilda frågor.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader och lägre fastighetsavgift/skatt. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån, rörlig ränta samt årlig amortering med 500 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 5 185 | 5 182 | 5 195 | 5 182 | 5 182 |
| Årets resultat | 1 178 | 705 | 687 | - 249 | 1 116 |
| Resultat efter fondförändringar | 531 | 237 | 472 | 254 | 653 |
| Balansomslutning | 47 976 | 47 670 | 47 964 | 49 541 | 48 643 |
| Soliditet % | 43% | 41% | 39% | 37% | 38% |
| Likviditet % | 234% | 127% | 144% | 106% | 98% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 644 | 644 | 644 | 644 | 644 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 214 | 220 | 194 | 192 | 196 |
| Ränta, kr / kvm | 99 | 122 | 125 | 62 | 59 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 289 | 209 | 27 | - | 62 |
| Lån, kr / kvm | 3 218 | 3 342 | 3 464 | 3 588 | 3 650 |

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2004 då avgifterna höjdes med 5 %.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 644 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 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 |
| Luleå Energi | El handel |
| Com Hem AB | Kabel TV, bredband, telefoni |

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 1 068 439 |
| Årets resultat före fondförändring | 1 177 884 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 000 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>353 026</u> |
| Summa överskott | 1 599 349 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
| Att balansera i ny räkning | 1 599 349 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 5 185 297 | 5 182 272 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 2 | - 113 259 | - 40 076 |
| Planerat underhåll | 3 | - 353 026 | - 531 551 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 89 540 | - 102 697 |
| Driftkostnader | 4 | -1 723 756 | -1 771 969 |
| Övriga kostnader | 5 | - 62 838 | - 20 400 |
| Personalkostnader | 6 | - 247 339 | - 354 213 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 7 | - 657 941 | - 691 939 |
| | | <u>-3 247 699</u> | <u>-3 512 845</u> |
| Rörelseresultat | | 1 937 598 | 1 669 427 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 3 034 | 3 700 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 8 | 31 662 | 13 870 |
| Räntekostnader och liknande poster | 9 | - 794 410 | - 981 973 |
| | | <u>- 759 714</u> | <u>- 964 403</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 177 884 | 705 024 |
| Årets resultat | | 1 177 884 | 705 024 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 353 026 | 531 551 |
| Resultat efter fondförändring | | 530 910 | 236 575 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 44 822 616 | 45 480 557 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 37 000 | 37 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 44 859 616 | 45 517 557 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 73 612 | 73 168 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 111 764 | 101 550 |
| | | 185 376 | 174 718 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 15 | 2 000 000 | 1 100 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Handkassa | | – | 4 526 |
| Bankmedel | 16 | 8 944 | – |
| Avräkning med Swedbank | | 921 651 | 873 415 |
| | | 930 595 | 877 942 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 115 970 | 2 152 660 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 47 975 586 | 47 670 217 |

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 17 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 15 458 474 | 15 458 474 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 351 250 | 1 351 250 |
| Underhållsfond | | 2 330 083 | 1 683 109 |
| | | <u>19 139 807</u> | <u>18 492 833</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 068 439 | 831 863 |
| Årets resultat | | 1 177 884 | 705 024 |
| Avsättning till underhållsfond | | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 353 026 | 531 551 |
| | | <u>1 599 349</u> | <u>1 068 439</u> |
| Summa eget kapital | | 20 739 156 | 19 561 272 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 18 | 25 907 497 | 26 407 497 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 144 250 | 551 384 |
| Skatteskulder | | - 3 190 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 19 | 500 000 | 500 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 687 873 | 650 064 |
| | | <u>1 328 933</u> | <u>1 701 448</u> |
| Summa skulder | | 27 236 430 | 28 108 945 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 47 975 586 | 47 670 217 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 35 163 000 | 35 163 000 |
| Uttagna pantbrev | | 40 800 000 | 40 800 000 |
| Ansvarsförbindelser | | 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 809 881 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 det 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

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|-----------|
| Byggnader | Rak | 177 | 2164 |
| Standardförbättringar | Rak | 20 | 2016-2023 |
| Markanläggningar | Rak | 20 | 2020 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 **2012-12-31**

Not 1 **Årsavgifter och hyror**

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 183 097 | 5 182 272 |
| Hyror, förråd | 2 200 | – |
| | <u>5 185 297</u> | <u>5 182 272</u> |

Not 2 **Reparationer**

| | | |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Bostäder | 10 931 | 2 140 |
| Tvättstugor | 11 385 | 4 175 |
| Gemensamma utrymmen | – | 7 346 |
| Vatten/Avlopp | – | 6 406 |
| Värme | – | 6 960 |
| Ventilation | 64 355 | 7 150 |
| Elinstallationer | 1 069 | 5 713 |
| Låssystem | 1 813 | – |
| Huskropp | 18 942 | – |
| Gårdar och grönanläggningar | 2 626 | 186 |
| Klottersanering | 2 138 | – |
| | <u>113 259</u> | <u>40 076</u> |

Not 3 **Planerat underhåll**

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Material mark och gemensamma utrymmen | 52 154 | 63 174 |
| Ventilation | 56 616 | 49 067 |
| Elinstallationer | – | 14 360 |
| Huskroppar | 244 256 | 404 950 |
| | <u>353 026</u> | <u>531 551</u> |

Not 4 **Driftkostnader**

| | | |
|--|---------|---------|
| Fastighetsförsäkring | 52 707 | 46 282 |
| Ekonomisk förvaltning, Riksbyggen | 195 291 | 188 056 |
| Kabel-TV | 192 704 | 192 472 |
| IT-kostnader | 280 | 3 645 |
| Juridiska kostnader | 10 000 | 80 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 6 888 | 6 688 |
| Möteskostnader | 6 700 | 15 835 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 605 | – |
| Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, Riksbyggen | 149 079 | 143 560 |
| Trädgårdsskötsel område A, Riksbyggen | 141 959 | – |
| Trädgårdsanläggning | – | 176 083 |

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 6 500 | - 10 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 863 | 1 613 |
| Städning gemensamma utrymmen | 1 625 | - |
| Obligatoriska besiktningar | 7 747 | 9 338 |
| Bevakningskostnader | 8 560 | 8 244 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | - | 1 125 |
| Snö- och halkbekämpning | - | 1 634 |
| Materiel, skötsel och städning | 13 426 | 4 041 |
| Förbrukningsmateriel | 24 278 | 41 213 |
| Fordons- och maskinkostnader | 6 881 | 3 245 |
| Vatten | 154 455 | 159 639 |
| El | 82 436 | 88 260 |
| Uppvärmning | 600 547 | 599 512 |
| Sophantering och återvinning | 71 226 | 91 603 |
| | <u>1 723 756</u> | <u>1 771 969</u> |

Not 5 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Annonsering | - | 14 865 |
| Kontorsmateriel | - | 795 |
| Telefon och porto | 874 | - |
| Medlems- och föreningsavgifter | 3 700 | 3 700 |
| Köpta tjänster | 325 | - |
| Övriga externa kostnader | 57 939 | 1 040 |
| | <u>62 838</u> | <u>20 400</u> |

Not 6 Personalkostnader

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Lön till fastighetsskötare | 139 559 | 225 062 |
| Övriga kostnadsersättningar | - | 1 791 |
| Styrelsearvode (obs ny princip för utbet 2013 - utbet avs arvode t o m stämman 2014) | 76 500 | 66 400 |
| Utbildning, förtroendevalda | 900 | 3 950 |
| Summa | <u>216 959</u> | <u>297 203</u> |
| Sociala kostnader | <u>30 380</u> | <u>57 010</u> |
| | <u>247 339</u> | <u>354 213</u> |

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier | 266 138 | 266 138 |
| Avskrivning om- och tillbyggnader | 384 364 | 384 364 |
| Markanläggningar | 7 439 | 7 439 |
| Inventarier, verktyg och installationer | - | 33 998 |
| | <u>657 941</u> | <u>691 939</u> |

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 701 | 478 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 30 517 | 12 355 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | - | 56 |
| Övriga ränteintäkter | 444 | 981 |
| | <u>31 662</u> | <u>13 870</u> |

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 767 566 | 954 273 |
| Övriga finansiella kostnader | 26 844 | 27 700 |
| | <u>794 410</u> | <u>981 973</u> |

Not 10 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 | 7 671 157 |
| Markanläggning | 148 788 | 148 788 |
| | <u>54 832 152</u> | <u>54 832 152</u> |
| Årets anskaffningar | | |
| | <u>–</u> | <u>–</u> |
| Summa anskaffningsvärden | <u>54 832 152</u> | <u>54 832 152</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -4 720 669 | -4 454 531 |
| Standardförbättringar | -4 541 658 | -4 157 294 |
| Markanläggningar | - 89 268 | - 81 829 |
| | <u>-9 351 595</u> | <u>-8 693 654</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>-10 009 536</u> | <u>-9 351 595</u> |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar | <u>–</u> | <u>–</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>44 822 616</u> | <u>45 480 557</u> |
| Varav | | |
| Byggnader | 39 838 800 | 40 104 938 |
| Mark | 2 186 600 | 2 186 600 |
| Standardförbättringar | 2 745 135 | 3 129 499 |
| Markanläggningar | 52 081 | 59 520 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | <u>55 200 000</u> | <u>51 950 000</u> |
| Totalt taxeringsvärde | <u>55 200 000</u> | <u>51 950 000</u> |
| varav byggnader | 42 200 000 | 42 000 000 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner | 170 000 | 170 000 |
| | <u>170 000</u> | <u>170 000</u> |
| Årets anskaffningar | | |
| | <u>–</u> | <u>–</u> |
| Utrangeringar | | |
| | <u>–</u> | <u>–</u> |
| Summa anskaffningsvärden | <u>170 000</u> | <u>170 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner | - 170 000 | - 136 002 |
| | <u>- 170 000</u> | <u>- 136 002</u> |
| Årets utrangeringar | | |
| | <u>–</u> | <u>–</u> |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner | – | - 33 998 |
| | <u>–</u> | <u>- 33 998</u> |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>- 170 000</u> | <u>- 170 000</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | <u>–</u> | <u>–</u> |
| Varav | | |

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i koncernföretag | 37 000 | 37 000 |
| | <u>37 000</u> | <u>37 000</u> |

Not 13 Övriga fordringar

| | | |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 73 612 | 73 168 |
| | <u>73 612</u> | <u>73 168</u> |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 9 656 | 3 083 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 52 868 | 50 349 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 48 234 | 48 118 |
| Övriga periodiserade kostnader | 1 006 | – |
| | <u>111 764</u> | <u>101 550</u> |

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 2 000 000 | 1 100 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| | | | |
|----------|-----------|-------|------------|
| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
| 90 dagar | 2 000 000 | 2,20 | 2014-01-14 |

Not 16 Bankmedel

| | | |
|--------------------|--------------|----------|
| Swedbank Handkassa | 8 944 | – |
| | <u>8 944</u> | <u>–</u> |

| Not 17 Eget kapital | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--|-------------------------|---------------|---------------------|------------------------|------------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 1 351 250 | 15 458 474 | 1 683 109 | 363 414 | 705 024 |
| Extra fondavsättning enl. stämmobeslut | | | | – | – |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 705 024 | - 705 024 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 1 000 000 | -1 000 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | - 353 026 | 353 026 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | – | – | | | |
| <u>Årets resultat</u> | | | | | <u>1 177 884</u> |
| Vid årets slut | 1 351 250 | 15 458 474 | 2 330 083 | 421 465 | 1 177 884 |

Not 18 Fastighetslån

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 25 907 497 | 26 407 497 |
| Skuld vid årets slut | <u>25 907 497</u> | <u>26 407 497</u> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,04%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| SBAB | 2,74% | | 6 000 000 | | | 6 000 000 |
| SBAB | 2,79% | | 5 000 000 | | | 5 000 000 |
| SBAB | 2,79% | | 2 250 000 | | 500 000 | 1 750 000 |
| SBAB | 2,79% | | 5 920 196 | | | 5 920 196 |
| SBAB | 3,00% | 2014-08-22 | 7 737 301 | | | 7 737 301 |
| | | | 26 907 497 | | 500 000 | 26 407 497 |

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

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga kortfristiga låneskulder | 500 000 | 500 000 |
| | <u>500 000</u> | <u>500 000</u> |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 23 266 | 9 512 |
| Upplupna räntekostnader | 58 587 | 76 047 |
| Upplupna elkostnader | 3 768 | 8 966 |
| Upplupna vattenavgifter | 13 334 | 13 632 |
| Upplupna värmekostnader | 78 357 | 92 753 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 217 | 2 879 |
| Upplupna revisionsarvoden | 7 000 | 6 800 |
| Upplupna styrelsearvoden | 76 500 | – |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | – | 17 482 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 424 845 | 421 993 |
| | <u>687 873</u> | <u>650 064</u> |

Hittarp 2014-

Johan Jonsson

Carl-Johan Jargenius

Clas Hansson

Hans-Peter Dahlqvist

Håkan Bowald

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Anders Callert
Revisor

Clas-Göran Johansson
Föreningsvald 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 resultat-räkningen) 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.

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 förutbetald 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

BRF BEVA



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

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF BEVA i samarbete med Riksbyggen

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

