



Brf Beva
Org nr 716407-2857
Årsredovisning
1/1 2007 - 31/12 2007

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt o förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende
- T) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
<i>Kassaflödesanalys</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Beva får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Karl-Heinz Henriksson	Ordförande	
Berit Jensen	Vice ordförande	I tur att avgå
Claes-Göran Johansson	Ledamot	
Claes Hansson	Ledamot	I tur att avgå
Elisabet Berggren	Ledamot	
Hanibal Visnak	Ledamot RB	

Styrelsesuppleanter

Claes Olsson	Suppleant	
Per Jonsson	Suppleant	
Hans-Peter Dahlquist	Suppleant	I tur att avgå
Marina Halokoski	Suppleant RB	

Ordinarie revisorer

Rödl & Partner Nordic AB	Auktoriserad revisor
Olav Jacobsen	Föreningens revisor

Revisorssuppleant

Jytte Lidenmark

Valberedning

Annette Åkerblom sammankallande
Åke Cajfeldt
Anne-Mari Rundqvist

Brandskyddsansvarig

Karl-Heinz Henriksson

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

20 st	3 rok	76 kvm bostadsyta
29 st	3-4 rok	108 kvm bostadsyta
25 st	4 rok	136 kvm bostadsyta

74 st Carportar / en till varje lägenhet
24 st Parkeringsplatser för besökare

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

Årets taxeringsvärde 40 852 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 37 845 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 695 kr och planerat underhåll för 2 407 156 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 6,7 miljoner för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 670 000 kr (83 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 1 miljon kr motsvarande 124 kr / kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 juni 2007. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. höga underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på inköp av större utbud av comhem i form av bredband och telefoni. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. rörlig ränta. Ett lån som varit bundet i 5 år till ränta 5,67% omsattes den 10 december 2007 och har nu rörlig ränta (per bokslutsdatum 4,94%).

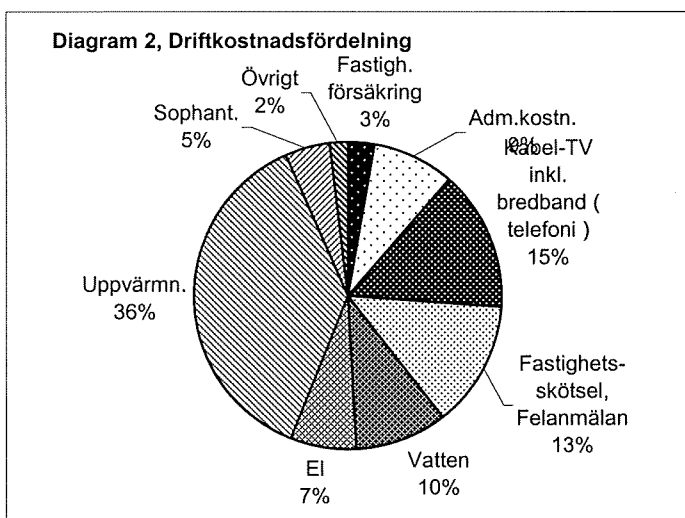
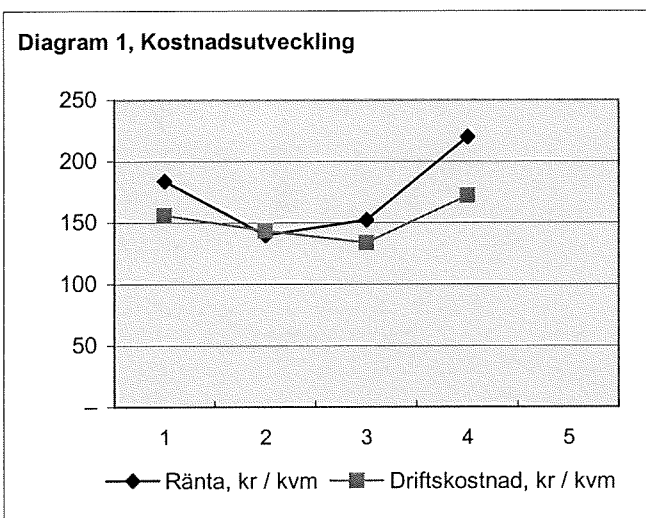
Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. något högre kostnader än beräknat i underhåll. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. ökade kostnader för drift och stigande ränta. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beräknat med -43 000.

Föreningens likviditet har under året försämrats p.g.a. höga underhållskostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	5 199	5 145	5 237	5 219
Årets resultat	- 1 286	969	1 510	2 091
Resultat efter fondförändringar	4	969	1 510	2 091
Balansomslutning	50 246	53 463	53 363	54 751
Soliditet %	32%	32%	30%	27%
Likviditet %	154%	149%	352%	287%
Avgifts- och hyresbortfall %	—	—	—	—
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	638	638	638	638
Driftskostnad, kr / kvm	156	144	134	172
Ränta, kr / kvm	184	140	152	220
Underhållsfond, kr / kvm	—	160	119	—
Lån, kr / kvm	4 208	4 251	4 539	4 861
Genomsnittsränta %				

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2004 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 638 kr kvm / år.

Överlåtelse

Under 2007 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 5 st). Föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
comhem ab	Kabeltv, Bredband och Telefoni (small)
Öresundskraft	Elleverans och Fjärrvärme

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen har haft 2 gemensamma städdagar under året, en vår och en höst.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	688 575
Årets resultat före fondförändring	-1 285 728
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000
Uttag ur underhållsfond	2 289 871
Summa över/underskott	<u>692 718</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	692 718
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 198 345	5 197 248
Övriga förvaltningsintäkter		1 113	- 52 146
		<u>5 199 458</u>	<u>5 145 102</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 16 695	- 80 470
Planerat underhåll	3	-2 407 156	- 668 861
Fastighetsskatt		- 139 387	- 191 913
Driftskostnader	4	-1 257 232	-1 155 818
Övriga kostnader	5	- 44 096	- 28 430
Arvoden, ersättningar	6	- 265 023	- 222 128
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 901 865	- 902 699
		<u>-5 031 454</u>	<u>-3 250 319</u>
Rörelseresultat		168 004	1 894 783
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	26 544	23 363
Räntekostnader		-1 480 277	-1 125 670
Erhållet ROT-bidrag		0	176 508
		<u>-1 453 733</u>	<u>- 925 799</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 285 728	968 984
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>-1 285 728</u>	<u>968 984</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Uttag ur underhållsfond		2 289 871	668 861
Förändring av underhållsfond		<u>1 289 871</u>	<u>- 331 139</u>
Resultat efter fondförändring		4 143	637 845

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	49 349 469	50 200 479
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	10	196 425	247 280
		<u>49 545 894</u>	<u>50 447 759</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar hos Intresseföreningen		37 000	0
		<u>37 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		49 582 894	50 447 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		33 711	0
Övriga fordringar Handelsbanken / comhem		0	37 243
		<u>33 711</u>	<u>37 243</u>
Kassa och bank	11	629 336	2 978 372
Kassa och bank		<u>629 336</u>	<u>2 978 372</u>
Summa omsättningstillgångar		663 047	3 015 615
SUMMA TILLGÅNGAR		50 245 941	53 463 374

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 233 474	15 233 474
Underhållsfond		0	1 289 871
		<u>15 233 474</u>	<u>16 523 345</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		688 575	50 830
Årets resultat		-1 285 728	968 884
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Uttag ur underhållsfond		2 289 871	668 861
		<u>692 718</u>	<u>688 575</u>
Summa eget kapital		15 926 192	17 211 920
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	33 888 295	34 225 795
		<u>33 888 295</u>	<u>34 225 795</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		159 275	279 291
Skatteskulder		0	19 389
Övriga skulder, kortfristiga	14	31 701	1 316 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	240 478	410 734
		<u>431 454</u>	<u>2 025 659</u>
Summa skulder		34 319 749	36 251 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 245 941	53 463 374

Ställda säkerheter

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	37 500 000	37 500 000
	40 800 000	40 800 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-1 285 728	968 984
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	901 865	902 699
	- 383 863	1 871 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 383 863	1 871 683
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 532	- 18 448
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 594 205	1 481 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 974 536	3 334 692
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	- 37 000	3 500
Investeringar i inventarier	0	- 15 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 37 000	- 12 250
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 337 500	-2 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 337 500	-2 350 000
Årets kassaflöde	-2 349 036	972 442
Likvida medel vid årets början	2 978 372	2 005 930
Likvida medel vid årets slut	629 336	2 978 372

(se och Not 11)

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se resultaträkningen sidan 6

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 17 889 838 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt inte redovisats för året. Uppskjuten skattefordran har ej bokförts avseende underskottsavdraget.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

53 år en. annuitetsplan

Standardförbättringar och markanläggningar

20 år

Inventarier, fastighetsinventarier

3-10 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 133 323	5 133 324
Hyror, bostäder	65 022	63 924
	<hr/>	<hr/>
	5 198 345	5 197 248

Not 2 Reparationer

Bostäder	1 500	13 984
Tvättstugor	7 466	20 462
Vatten/Avlopp	3 873	10 225
Ventilation	0	29 319
Elinstallationer	1 106	594
Övriga installationer	0	1 853
Huskropp	2 750	2 033
Gårdar och grönanläggningar	0	2 000
	<hr/>	<hr/>
	16 695	80 470

Not 3 Planerat underhåll

Material mark och gemensamma utrymmen	181	0
Övrigt underhåll enligt avtal	67 644	22 400
Målning	1 225 000	1 213
Tvättstugor	0	72 954
Gemensamma utrymmen / byte 2 soprumsdörrar	40 198	56 833
Ventilation (inkl. 2 omg. filter)	45 700	178 250
Elinstallationer	0	7 454
Låssystem	989	1 625
Byte panel, fönsterlistbyte, dörrblad m.m	821 630	192 879
Gårdar och grönanläggningar	199 067	126 220
Garage och parkeringsplatser	0	4 159
Övrigt underhåll	6 747	4 875
	<hr/>	<hr/>
	2 407 156	668 861

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	34 102	35 417
Administrationskostnader	110 604	106 564
Kabel-TV inkl. bredband (telefoni)	184 483	155 034
Hemsida	3 375	7 500
Möteskostnader	8 500	7 519
Fastighetsskötsel / Felanmälan	166 180	160 104
Snöröjning / förbrukningsmaterial	1 121	1 359
Fordon-,frakt-och maskinkostnader inkl. drivmedel	10 040	22 167
Vatten	121 160	107 406
El	88 777	90 345
Uppvärmning	469 407	400 302
Sophantering	59 483	62 102
	<hr/> 1 257 232	<hr/> 1 155 818
Not 5 Övriga kostnader		
Kontormaterial, årsredovisningar, kreditupplysn.	25 934	14 325
Telefon och porto	1 137	747
Medlemsavgift Intresseföreningen	500	0
Övrigt, brandskydd, julgranar m.m	16 525	13 358
	<hr/> 44 096	<hr/> 28 430
Not 6 Arvoden, ersättningar		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	34 800	34 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda / milers.	1 105	1 489
Övriga kostnadsersättningar / telefon p-avgift	930	2 482
Revisorer	7 375	6 875
Lön till fastighetsskötare	141 123	134 981
Moms på fastighetsskötarelön	42 950	0
Utbildning, förtroendevalda	3 625	4 019
Summa	<hr/> 231 908	<hr/> 184 246
Sociala kostnader	33 115	37 882
	<hr/> 265 023	<hr/> 222 128
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	266 138	266 138
Avskrivning om- och tillbyggnader	577 433	577 433
Markanläggningar	7 439	7 439
Maskiner och inventarier	45 605	45 605
Släp	0	834
Dator / Skrivare	5 250	5 250
	<hr/> 901 865	<hr/> 902 699

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	18 127	7 230
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 417	16 133
	<u>26 544</u>	<u>23 363</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	11 540 513	11 548 649
Markanläggning	148 788	148 788
	<u>58 701 508</u>	<u>58 709 644</u>
Summa anskaffningsvärden	58 701 508	58 709 644
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 123 841	-2 857 703
Om- och tillbyggnader	-5 332 554	-4 763 257
Markanläggningar	-44 634	-37 195
	<u>-8 501 029</u>	<u>-7 658 155</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	-266 138	-266 138
Årets avskrivning standardförbättringar	-577 433	-577 433
Årets avskrivning markanläggningar	-7 439	-7 439
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 352 039	-8 509 165
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 349 469	50 200 479
<i>Varav</i>		
Byggnader	41 435 628	41 701 766
Mark	2 186 600	2 186 600
Standardförbättringar	5 630 526	6 207 959
Markanläggningar	96 715	104 154
Taxeringsvärden		
bostäder	40 852 000	37 845 000
Totalt taxeringsvärde	40 852 000	37 845 000
<i>varav byggnader</i>	32 800 000	30 800 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 10 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	457 695	457 695
Inventarier och verktyg	234 995	234 995
Dator och skrivare	15 750	0
Släp	4 420	4 420
	<hr/>	<hr/>
	712 860	697 110
Årets anskaffningar		
Dator / skrivare	0	15 750
	<hr/>	<hr/>
	0	15 750
Summa anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	712 860	712 860
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Dator och skrivare	- 5 250	0
Maskiner	- 220 915	- 175 310
Inventarier och verktyg	- 234 995	- 234 995
Släp	- 4 420	- 3 486
	<hr/>	<hr/>
	- 465 580	- 413 791
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 5 250	- 5 250
Maskiner	- 45 605	- 45 605
Släp	0	- 934
	<hr/>	<hr/>
	- 50 855	- 51 789
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/>	<hr/>
	- 516 435	- 465 580
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/>	<hr/>
	196 425	247 280
Varav		
Maskiner	201 675	247 280
Släp	0	0
Installationer	5 250	10 500
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Skattekonto	1 661	0
Avräkning med Swedbank	622 675	2 973 372
	<hr/>	<hr/>
	629 336	2 978 372

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 12 Eget kapital	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>
Vid årets början	15 233 474	1 289 871
Disposition enl årsstämmobeslut		0
Förändring av underhållsfond		1 289 871
Avsättning till underhållsfond		1 000 000
Uttag ur underhållsfond		-2 289 871
Årets resultat		-1 285 728
Vid årets slut	15 233 474	0

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 3, Planerat underhåll

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	33 888 537	34 225 795
Skuld vid årets slut	33 888 537	34 225 795

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN L	3,90		7 737 301		7 737 301	
HANDELSBANKEN L	3,90	2005-11-30	6 000 000		6 000 000	
HANDELSBANKEN L	5,67	2007-12-10	5 000 000		5 000 000	
SBAB	4,48			2 481 040		2 481 040
SBAB	4,48			5 000 000	250 000	4 750 000
SBAB	4,48			7 920 196		7 920 196
SBAB	4,48			7 737 301		7 737 301
SBAB	4,48			6 000 000		6 000 000
SBAB	4,94			5 000 000		5 000 000
STADSHYPOTEK	3,65		5 000 000		5 000 000	
STADSHYPOTEK	3,65		7 972 696		7 972 696	
STADSHYPOTEK	3,65		2 515 798		2 515 798	
			34 225 795	34 138 537	34 475 795	33 888 537

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	500 000	350 000
---	---------	---------

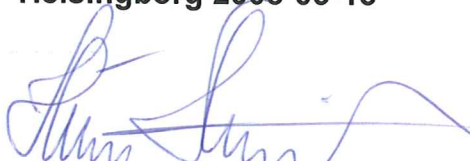
Not 14 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter	31 701	22 907
Avräkning HUS	0	450
Avräkning LÅN	0	1 292 888
	31 701	1 316 245

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner / moms	42 950	0
Upplupna räntekostnader	129 630	27 430
Förutbetalda hyror och avgifter	67 898	383 304
	<u>240 478</u>	<u>410 734</u>

Helsingborg 2008-03-13



Karl-Heinz Henriksson


Berit Jensen



Claes Hansson

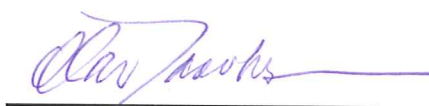

Elisabeth Berggren


Claes-Göran Johansson


Hanibal Visnak

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 5/5-2008


Rödl & Partner Nordic AB
Anders Callert
Auktoriserad revisor


Olav Jacobsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BeVa

Org.nr 716407-2857

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen BeVa för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

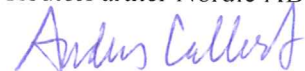
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

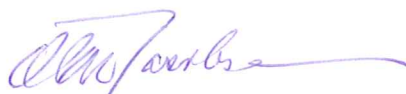
Helsingborg den 5/5 2008

Rödl&Partner Nordic AB



Anders Callert

Auktoriserad revisor



Olav Jacobsson

För.vald 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 bostadsrättshavarnas 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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

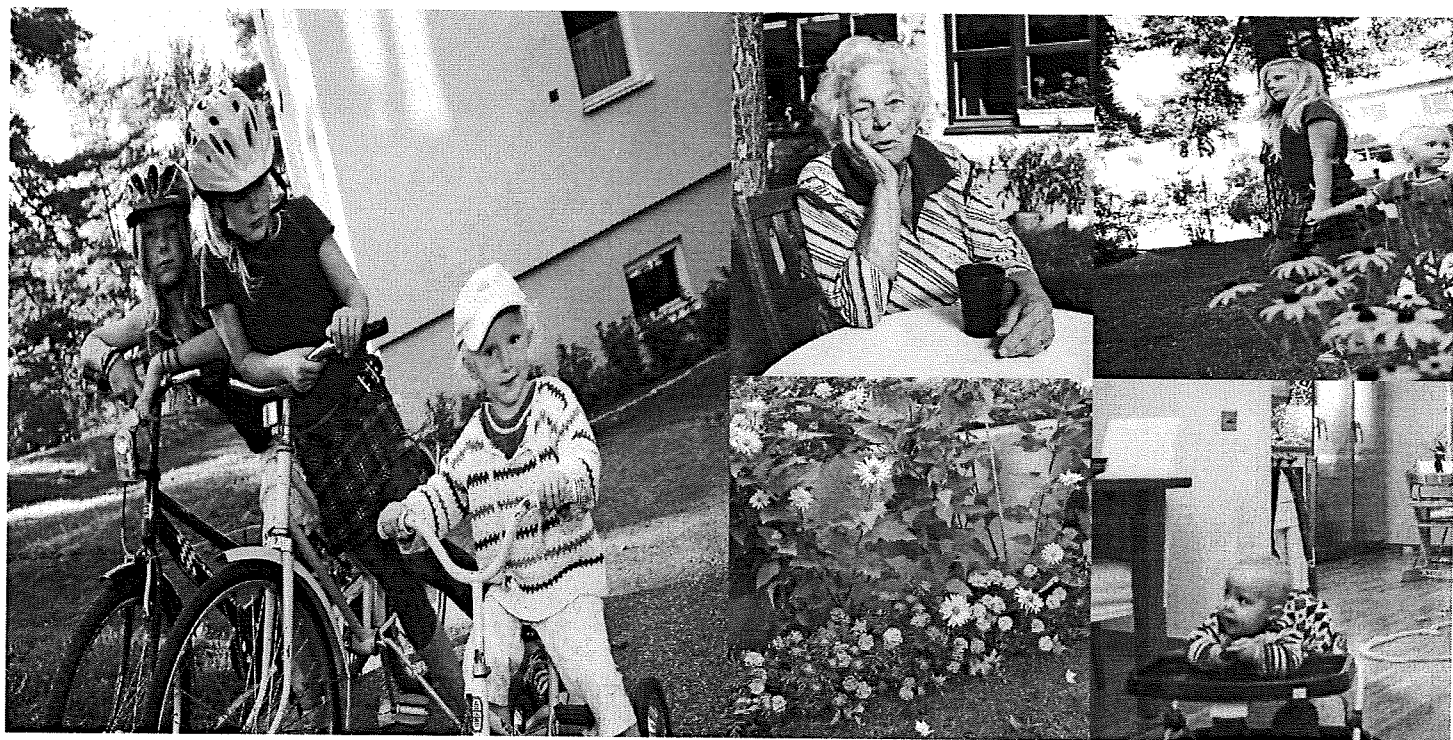
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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
Brf Beva:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 042 - 18 66 00
www.riksbyggen.se