

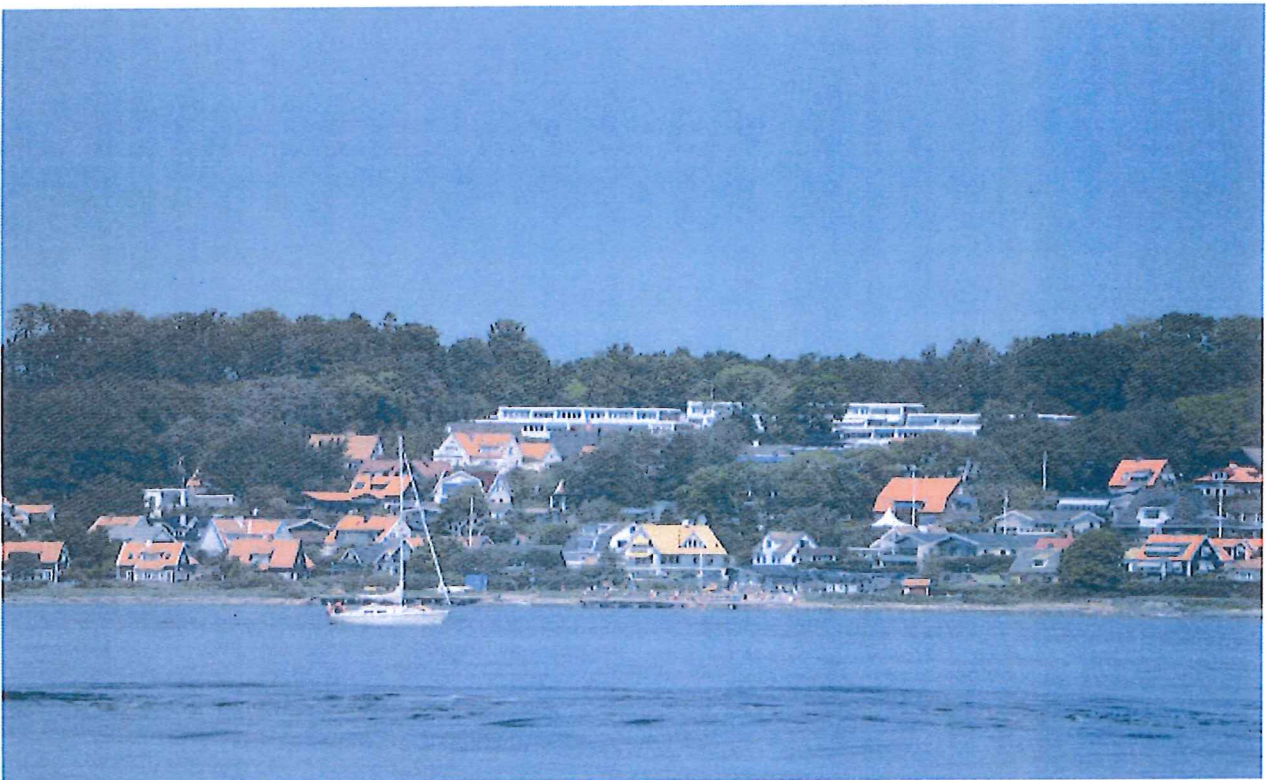
---

# Årsredovisning

---

**BRF BEVA**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 716407-2857**

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



---

# Innehållsförteckning

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om  
inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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 sitt säte i Helsingborgs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 809 881 kr.

Föreningen äger fastigheterna Bella Vista 1 och 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982-83. Fastighetens adress är Bella vistavägen 25-107 samt Krurareliden 20-82.

#### Lägenhetsfördelning:

3 rok	3-4 rok	4 rok
20	29	25

#### Dessutom tillkommer:

Carportar	P-platser
74	25

Total tomtarea: 22 101 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 8 052 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 81 800 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 55 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nordvästra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. För 2016 uppgick återbäringen till 15 100 kr och utdelningen till 3 576 kr.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Öresundskraft AB	Elnät, fjärrvärme
Luleåenergi	El, rörlig
NSR/Rangsell	Återvinning, sophantering
NSVA	Vatten
Com Hem	Kabel tv/bredband/telefoni

Efter den senaste stämman 2016-05-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Tommy Lindén	Ordförande	Stämman	2017
Thobbe Johansson	Vice ordförande	Stämman	2018
Cecilia Hofvander	Sekreterare	Stämman	2017
Krister Gustafson	Kassör	Stämman	2017
Jesper Karlsson	Ledamot	Stämman	2018

**Styrelsesuppleanter**

Göran Erlandsson	Stämman	2018
Karl-Heinz Henriksson	Stämman	2017
Biljana Pavlovic	Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Bente Johansson	Revisor	Stämman	2017
Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

**Revisorssuppleanter**

Håkan Bowald	Stämman	2017
--------------	---------	------

**Valberedning**

Kjell Persson	Valberedning	Stämman	2017
Carl-Johan Jargenius	Valberedning	Stämman	2017
Kristina Rundqvist	Valberedning	Stämman	2017

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den sänktes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 2 866 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".



Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 4 788 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 125 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 124 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).**

	År	Kommentar
Byte rötskadat virke	2013, 2014, 2015	Bostäder
Ventilation	2013, 2014, 2015	Bostäder
Fönsterbyte	2010-2012, 2014, 2015	Bostäder
Panelbyte	2010-2012	Bostäder
Asfaltering	2010	Markytor
Fasadrenovering	2009	Bostäder
Målning fasader	2014	Bostäder
Balkongrenovering	2015	Bostäder

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utgifter för materialinköp	10
Ventilation, byte aggregat	2 420
Balkonger	435

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tvättutrustning	2017	
Enl underhållsplan	2018-2025	

Årets resultat är något lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade räntekostnader, då föreningen tagit ett nytt lån under 2016.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nytt lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 215%.

I resultatet ingår avskrivningar med 658 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -671 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Under tre års tid (2014-2016) har BEVA:s kostnader för fastighetsunderhåll uppgått till nästan 9 mkr. För att finansiera detta beslutade styrelsen att fr o m 2015 stoppa amorteringen av fastighetslånen. Pga att byte av ventilationsaggregaten genomfördes tidigare än vad som planerats i underhållsplanen fanns inga avsatta medel för detta tillämpliga. Föreningen har därför finansierat detta med två tillfälliga underhållslån på totalt 2,45 mkr. Dessa lån har styrelsen beslutat att amortera av så snart som motsvarande medel är upparbetat. Därefter bör föreningen kunna återgå till en årlig normal amortering av fastighetslånen på ca 400-500 tkr.

Sett över tid har det historiskt oftast visat sig vara mest förmånligt att ha rörlig ränta på lånen. Med tanke på att en bostadsrättsförenings finansiella ställning är beroende av ett större antal medlemmars enskilda ekonomiska ställning kan det dock vara motiverat med en viss förutsägbarhet i månadsavgifterna, dvs dämpa den effekt höjda räntor kan få med kort varsel. Föreningens befintliga fastighetslån är därför uppdelade i tre lika delar med 3 årig bindningstid. Varje år förfaller ett av lånen och förnyas då med en ny 3 årig bindningstid.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

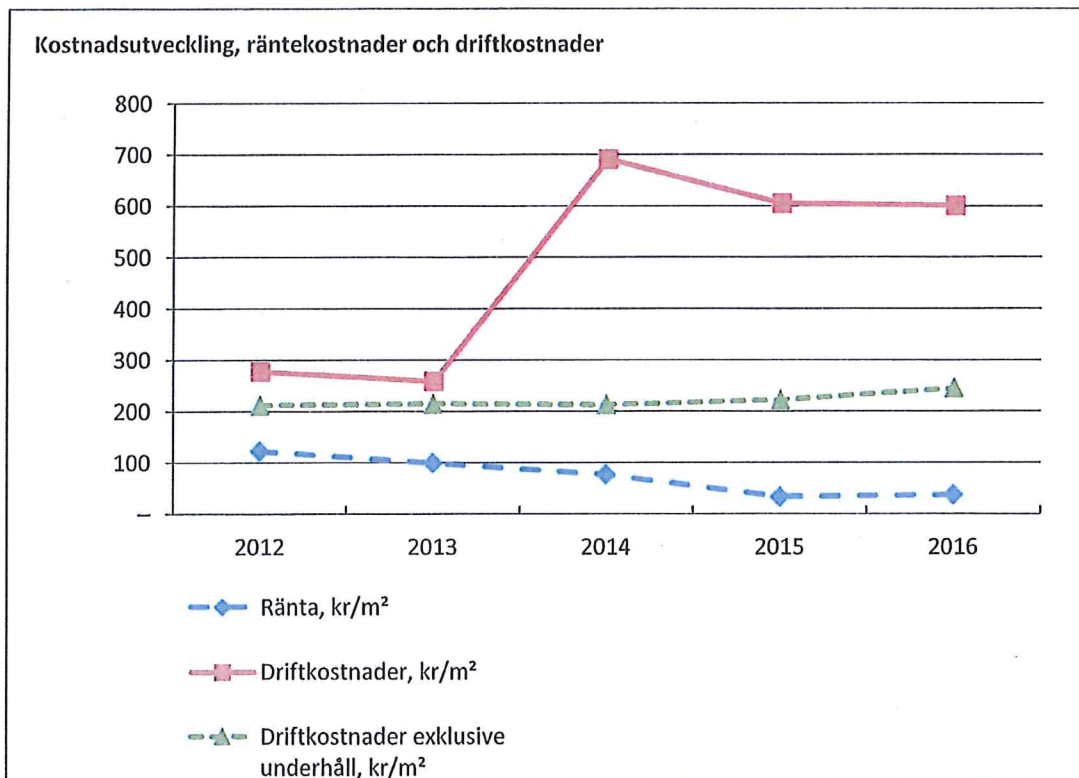
Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 871	4 871	5 027	5 185	5 182
Resultat efter finansiella poster	- 1 329	- 1 324	- 2 362	1 178	705
Årets resultat	- 1 329	- 1 324	- 2 362	1 178	705
Resultat exklusive avskrivningar	- 671	- 666	- 1 704	1 836	1 397
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 671	- 1 666	- 2 704	836	397
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	124	124	124	124	124
Balansomslutning	44 737	45 938	44 676	47 976	47 581
Kassaflöde, indirekt metod	-565	1 917	- 2 641	953	-
Soliditet	35%	37%	41%	43%	41%
Likviditet	215%	142%	79%	234%	127%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	605	605	624	644	644
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	600	605	691	258	277
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	244	221	212	214	211
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	36	32	76	99	122
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	-	-	-	289	209
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 496	3 378	3 192	3 218	3 280
Skuldkvot	5,75	5,58	5,14	5,00	5,10

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	1 351 250	15 458 474	–	1 567 132	-1 323 603
Disposition enl. årsstämmbeslut					-1 323 603	1 323 603
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 000 000	1 000 000	
Årets resultat						-1 328 727
Vid årets slut	–	1 351 250	15 458 474	–	243 529	-1 328 727

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	243 529
Årets resultat före fondförändring	-1 328 727
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 000 000
Summa underskott	-1 085 198

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 085 198
----------------------------	------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 871 336	4 871 336
Övriga rörelseintäkter	3	24 933	- 68
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>4 896 269</u>	<u>4 871 268</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 834 539	-4 869 072
Övriga externa kostnader	5	- 277 533	- 257 655
Personalkostnader	6	- 166 444	- 153 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 657 941	- 657 941
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 936 457</u>	<u>-5 937 933</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 040 188</b>	<b>-1 066 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	3 576	3 404
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	458	500
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 292 572	- 260 842
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 288 538</u>	<u>- 256 938</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 328 727</b>	<b>-1 323 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-1 328 727</b></u>	<u><b>-1 323 603</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	42 848 793	43 506 734
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 848 793</b>	<b>43 506 734</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	37 000	37 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 000</b>	<b>37 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 885 793</b>	<b>43 543 734</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	60	- 6 023
Övriga fordringar	15	87 267	79 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	123 145	114 858
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 472</b>	<b>188 656</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	1 640 475	2 205 932
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 640 475</b>	<b>2 205 932</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 850 947</b>	<b>2 394 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 736 740</b>	<b>45 938 322</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 809 724	16 809 724
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 809 724</b>	<b>16 809 724</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		243 529	1 567 132
Årets resultat		-1 328 727	-1 323 603
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 085 198</b>	<b>243 529</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 724 526</b>	<b>17 053 253</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	28 151 777	27 201 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 151 777</b>	<b>27 201 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	19	262 392	893 617
Övriga skulder	20	1 240	1 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	596 805	788 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>860 437</b>	<b>1 683 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 736 740</b>	<b>45 938 322</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid (år)	Slutår
Byggnader	Linjär	177	2164
Tillkommande utgifter (standardförb)	Linjär	20	2016-2023
Markanläggningar	Linjär	20	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

**Not 2 Nettoomsättning**

Årsavgifter, bostäder	4 871 336	4 871 336
	<u>4 871 336</u>	<u>4 871 336</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	24 933	- 68
	<u>24 933</u>	<u>- 68</u>

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	136 531	68 310
Underhåll	2 866 112	3 087 212
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 994	91 982
Försäkringspremier	66 624	63 443
Övriga försäkringskostnader	–	1 088
Kabel- och digital-TV	192 936	192 936
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	429 034	435 002
Trädgårdsskötsel	25 180	–
Återbäring från Riksbyggen	- 15 100	- 9 000
Obligatoriska besiktningar	–	- 2 794
Bevakningskostnader, tvättstugservice Riksbyggen	9 425	8 960
Snö- och halkbekämpning	37 217	21 700
Förbrukningsmateriel	44 685	23 088
Fordons- och maskinkostnader	1 914	2 796
Vatten	153 392	143 823
El	79 850	76 125
Uppvärmning	631 876	581 127
Sophantering och återvinning	89 870	83 275
	<u>4 834 539</u>	<u>4 869 072</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode förvaltning, Riksbyggen	209 376	199 065
IT-kostnader	255	1 154
Juridiska kostnader	225	5 173
Arvode, yrkesrevisorer	6 625	10 625
Medlems- och föreningsavgifter	4 944	4 070
Köpta tjänster	13 298	16 022
Konsultarvoden	7 500	6 250
Bankkostnader	935	2 190
Övriga externa kostnader	34 375	13 107
	<u>277 533</u>	<u>257 655</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetskötare	–	51 447
Fast styrelsearvode 2016	44 000	50 000
Styrelsearvoden 2015 (Caroline, Yvonne, Claes, Kirsten, Mats, Jan, Kjell, Carl-Johan)	46 750	
Sammanträdesarvoden 2016	19 250	30 000
Sammanträdesarvoden 2015	29 500	
Föreningsvald revisor	2 000	–
Utbildning, förtroendevalda	900	–
Summa	142 400	131 447
Sociala kostnader	24 044	21 818
	166 444	153 264

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	266 138	266 138
Om- och tillbyggnader	384 364	384 364
Markanläggningar	7 439	7 439
	657 941	657 941

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	3 576	3 404
	3 576	3 404

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Övriga ränteintäkter	458	500
	458	500

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	265 239	234 652
Övriga räntekostnader	–	50
Övriga finansiella kostnader	27 333	26 140
	292 572	260 842

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 328 727 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 328 727 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.



2016-12-31      2015-12-31

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 825 607	44 825 607
Mark	2 186 600	2 186 600
Tillkommande utgifter	7 671 157	7 671 157
Markanläggning	148 788	148 788
	<u>54 832 152</u>	<u>54 832 152</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>54 832 152</u>	<u>54 832 152</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 519 083	-5 252 945
Tillkommande utgifter	-5 694 750	-5 310 386
Markanläggningar	- 111 585	- 104 146
	<u>-11 325 418</u>	<u>-10 667 477</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 266 138	- 266 138
Årets avskrivning tillkommande utgifter		
	- 384 364	- 384 364
Årets avskrivning markanläggningar		
	- 7 439	- 7 439
	<u>-11 983 359</u>	<u>-11 325 418</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>-11 983 359</u>	<u>-11 325 418</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	42 848 793	43 506 734
Varav		
Byggnader	39 040 386	39 306 524
Mark	2 186 600	2 186 600
Tillkommande utgifter	1 592 043	1 976 407
Markanläggningar	29 764	37 203
Taxeringsvärden		
bostäder	81 800 000	55 200 000
Totalt taxeringsvärde	<u>81 800 000</u>	<u>55 200 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>42 200 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	—	170 000
	<u>—</u>	<u>170 000</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>—</u>	<u>170 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	—	- 170 000
	<u>—</u>	<u>- 170 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>—</u>	<u>- 170 000</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

Aktier och andelar i intresseföretag	37 000	37 000
	<u>37 000</u>	<u>37 000</u>

**Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	–	- 6 023
Kundfordringar	60	–
	<u>60</u>	<u>- 6 023</u>

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattefordringar	12 224	5 236
Skattekonto	75 043	74 585
	<u>87 267</u>	<u>79 821</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	74 911	66 624
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 234	48 234
	<u>123 145</u>	<u>114 858</u>

**Not 17 Kassa och bank**

Bankmedel	5 463	6 163
Förvaltningskonto i Swedbank	1 635 012	2 199 770
	<u>1 640 475</u>	<u>2 205 932</u>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	28 151 777	27 201 777
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>28 151 777</u>	<u>27 201 777</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,48%	rörligt 3 mån	1 500 000			1 500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,55%	rörligt 3 mån		1 000 000	50 000	950 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,89%	2019-06-19	8 567 777			8 567 777
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,95%	2017-06-21	8 567 000			8 567 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,16%	2018-06-20	8 567 000			8 567 000
			<u>27 201 777</u>	<u>1 000 000</u>	<u>50 000</u>	<u>28 151 777</u>

**Not 19 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	262 392	893 617
	<u>262 392</u>	<u>893 617</u>

**Not 20 Övriga skulder**

Avräkning hyror och avgifter	1 240	1 060
	<u>1 240</u>	<u>1 060</u>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

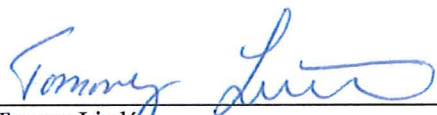
Upplupna räntekostnader	25 006	24 633
Upplupna elkostnader	7 646	3 700
Upplupna värmekostnader	86 743	77 842
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 221
Upplupna revisionsarvoden	8 000	9 500
Upplupna styrelsearvoden	76 500	95 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	177 574
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 910	399 146
	<u>596 805</u>	<u>788 616</u>

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


## Ställda säkerheter

Företagsinteckning		
Fastighetsinteckning	40 800 000	35 163 000
Summa ställda panter	<u>40 800 000</u>	<u>35 163 000</u>

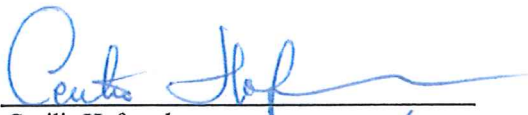
Helsingborg 2016-05-18



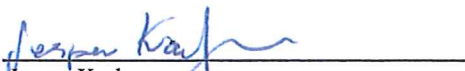
Tommy Lindén



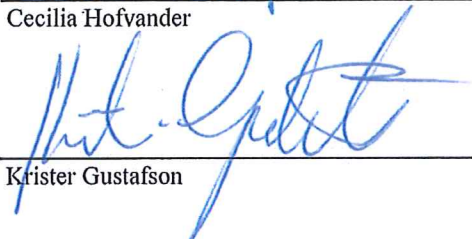
Thobbe Johansson



Cecilia Hofvander




Jesper Karlsson




Krister Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-18



Anders Callert  
Auktoriserad revisor



Bente Johansson  
Föreningsvald Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BEVA org.nr. 716407-2857

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BEVA för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom

oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BEVA för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman förlusten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

# BRF BEVA

*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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt 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)

### **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 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.

vårdeminskning 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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.

### **Vårdeminskning 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.

### **Arsredovisning**

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



# 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.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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.

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 22 maj 2017



Anders Callert

Bente Johansson

Auktoriserad revisor FAR

Föreningsrevisor