Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Beva
Org nr: 716407-2857

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Beva får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2006-07-10

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är positivt om än något lägre än föregående års bl a p.g.a. något högre drifts- och personalkostnader samt något ökade räntekostnader. Övriga externa kostnader har dock minskat jmf med fg år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på något högre underhållskostnader och högre uppvärmningskostnader samt högre kostnader för förbrukningsmaterial. Räntekostnaderna har ökat något p.g.a. ett omsatt lån till bunden ränta.
Årets resultat jämfört med budget har ökat med 639 tkr p.g.a. lägre underhålls- och reparationskostnader än budgeterat.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 324% till 589%

I resultatet ingår avskrivningar med 592 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 089 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

Kvm	Antal
136	25
108	29
76	20

Dessutom tillkommer:

Carport	Gästparkering
74	25

Total tomtarea	22 102 m²
Total bostadsarea	8 052 m²

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

Riksbyggen 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Administrativ förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Elnät/fjärrvärme	Öresundskraft
El, rörlig	Luleåenergi
Återvinning, sophantering	Rangsells/NSR
Vatten	NSVA
Kabel tv/bredband/telefoni	Com Hem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 501 och planerat underhåll för 1 057 223. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 108 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 633 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 086 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr.
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte rötskadat virke	2013, 2014, 2015	Bostäder
Ventilation samt byte aggregat	2013, 2014, 2015 och 2016	Bostäder
Fönsterbyte	2010-2012, 2014, 2015	Bostäder
Panelbyte	2010-2012	Bostäder
Asfaltering	2010	Markytor
Fasadrenovering	2009	Bostäder
Målning fasader	2014	Bostäder
Balkongrenovering	2015, 2016	Bostäder
Låsbyte	2018	Bostäder
Kulvertbyte	2018	Markytor

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Konsultarvode UH	68 340 kr
Installationer (Ventilation och lås)	434 690 kr
Huskropp utvändigt (Dörrar och portar)	72 268 kr
Markytor (Kulvertbyte)	481 925 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Enligt underhållsplan	2019-2028	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Clas-Göran Johansson	Ordförande	2019
Michael Zganjar	Sekreterare	2019
Kristofer Kruuse	Vice ordförande	2019
Jesper Karlsson	Ledamot	2020
Thobbe Johansson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Heinz Henriksson	Suppleant	2020
Tommy Thulin	Suppleant	2020
Bente Johansson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2019

Föreningsvald revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Bowald	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Hesselroth	2019
Carl-Johan Jargenius	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 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 2018 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

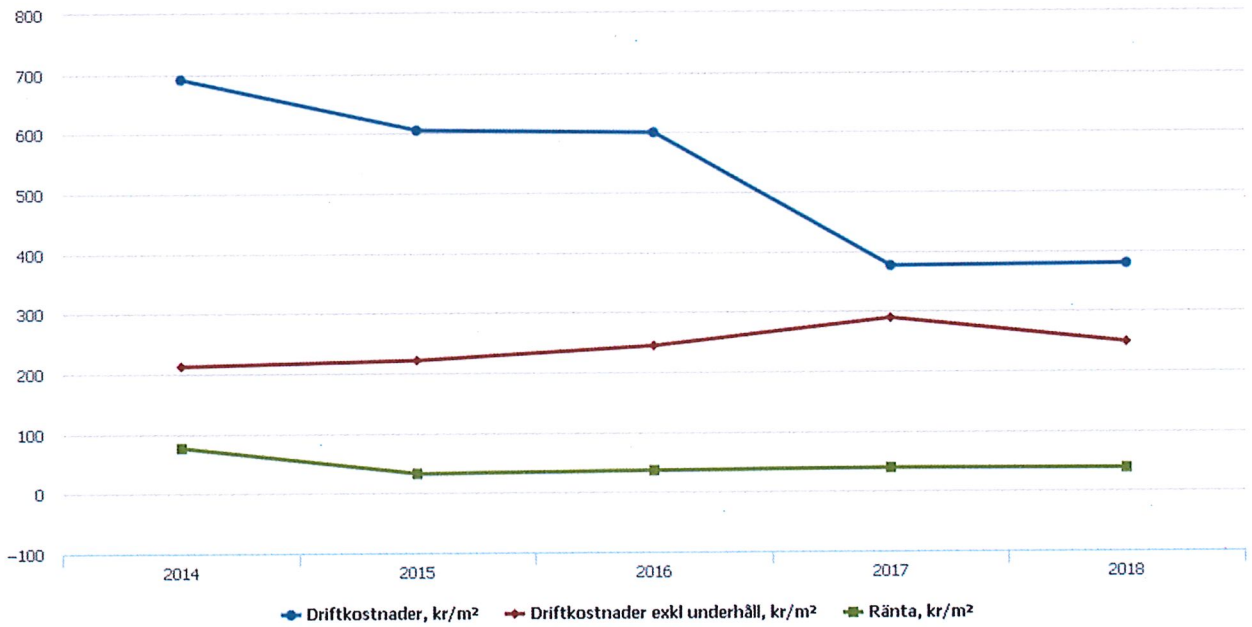
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 878	4 871	4 871	4 871	5 027
Resultat efter finansiella poster	498	520	-1 329	-1 324	-2 362
Soliditet %	38	36	35	37	41
Likviditet %	589	324	215	142	79
Driftkostnader, kr/m²	379	376	600	605	691
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	248	289	244	221	212
Ränta, kr/m²	38	39	36	32	76
Lån kr/ m²	3 378	3 484	3 496	3 378	3 192



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 458 474	1 351 250	0	77 927	-1 163 125	519 656
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					519 656	-519 656
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 057 223	1 057 223	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						497 646
Vid årets slut	**15 458 474**	**1 351 250**	**0**	**20 704**	**-586 246**	**497 646**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-586 246
Årets resultat	497 646
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 057 223
Summa	**-31 377**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**-31 377**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 878 268	4 871 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 240	13 119
Summa rörelseintäkter		**4 891 508**	**4 884 416**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 051 970	-3 029 196
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 460	-315 051
Personalkostnader	Not 6	-118 183	-115 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-591 627	-591 627
Summa rörelsekostnader		**-4 064 239**	**-4 051 047**
Rörelseresultat		**827 269**	**833 368**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 552	3 404
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-333 210	-317 148
Summa finansiella poster		**-329 623**	**-313 712**
Resultat efter finansiella poster		**497 646**	**519 656**
Årets resultat		**497 646**	**519 656**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 665 539	42 257 166
Summa materiella anläggningstillgångar		**41 665 539**	**42 257 166**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	37 000	37 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**37 000**	**37 000**
Summa anläggningstillgångar		**41 702 539**	**42 294 166**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 584	1 114
Övriga fordringar	Not 14	96 045	87 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	96 764	126 921
Summa kortfristiga fordringar		**199 393**	**215 334**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 499 722	2 681 006
Summa kassa och bank		**2 499 722**	**2 681 006**
Summa omsättningstillgångar		**2 699 115**	**2 896 340**
Summa tillgångar		**44 401 654**	**45 190 506**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 809 724	16 809 724
Fond för yttre underhåll		20 703	77 927
Summa bundet eget kapital		**16 830 427**	**16 887 651**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-586 245	-1 163 125
Årets resultat		497 646	519 656
Summa fritt eget kapital		**-88 599**	**-643 468**
Summa eget kapital		**16 741 828**	**16 244 182**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 201 777	28 051 777
Summa långfristiga skulder		**27 201 777**	**28 051 777**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 18	93 599	234 567
Skatteskulder	Not 19	1 720	92
Övriga skulder	Not 20	600	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	362 130	658 587
Summa kortfristiga skulder		**458 049**	**894 546**
Summa eget kapital och skulder		**44 401 654**	**45 190 506**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	177
Tillkommande utgifter (standardförbättring)	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 871 268	4 871 296
Elavgifter	7 000	0
Summa nettoomsättning	**4 878 268**	**4 871 296**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	11 574	6 944
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-28
Övriga rörelseintäkter	1 300	6 023
Summa övriga rörelseintäkter	**13 240**	**13 119**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 057 223	-922 073
Reparationer	-44 501	-264 170
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 938	-106 148
Försäkringspremier	-78 655	-74 911
Kabel- och digital-TV	-193 097	-193 002
Återbäring från Riksbyggen	11 500	12 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-325	0
Service tvättutrustning	-9 953	-9 865
Snö- och halkbekämpning	-51 004	-18 773
Förbrukningsmaterial inkl filter	-140 604	-65 596
Fordons- och maskinkostnader	0	-50
Vatten	-123 469	-142 638
Fastighetsel	-100 753	-94 096
Uppvärmning	-623 997	-571 361
Sophantering och återvinning	-82 887	-83 407
Förvaltningsarvode drift	-458 064	-495 906
Summa driftkostnader	**-3 051 970**	**-3 029 196**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-221 333	-219 106
Arvode, yrkesrevisorer	-8 125	-8 125
Övriga försäljningskostnader	-488	0
Kreditupplysningar	-900	-368
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 647	-8 960
Medlems- och föreningsavgifter	-11 180	-4 810
Köpta tjänster	-700	0
Bankkostnader	-1 550	-3 277
Övriga externa kostnader	-49 537	-70 405
Summa övriga externa kostnader	**-302 460**	**-315 051**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-67 085	-48 126
Sammanträdesarvoden	-25 000	-22 000
Sociala kostnader	-26 098	-45 048
Summa personalkostnader	**-118 183**	**-115 174**

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-266 159	-266 159
Avskrivning Markanläggningar	-7 433	-7 433
Avskrivningar tillkommande utgifter	-318 034	-318 035
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-591 627**	**-591 627**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning garantiandelsbevis	3 552	3 404
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**3 552**	**3 404**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	0	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**35**	**32**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-304 898	-289 011
Övriga räntekostnader	-287	-122
Övriga finansiella kostnader	-28 025	-28 014
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-333 210**	**-317 148**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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
	54 832 152	**54 832 152**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**54 832 152**	**54 832 152**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 051 380	-5 785 221
Tillkommande utgifter	-6 397 149	-6 079 114
Markanläggningar	-126 457	-119 024
	- 12 574 986	**- 11 983 359**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-266 159	-266 159
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-318 035	-318 035
Årets avskrivning markanläggningar	-7 433	-7 433
	- 591 627	**- 591 627**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 13 166 613**	**- 12 574 986**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**41 665 539**	**42 257 166**
Varav		
Byggnader	38 508 068	38 774 227
Mark	2 186 600	2 186 600
Tillkommande utgifter	955 974	1 274 008
Markanläggningar	14 897	22 331

Taxeringsvärden		
Bostäder	81 800 000	81 800 000

Totalt taxeringsvärde	**81 800 000**	**81 800 000**
varav byggnader	*60 000 000*	*60 000 000*
varav mark	*21 800 000*	*21 800 000*

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	37 000	37 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**37 000**	**37 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 584	1 114
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**6 584**	**1 114**

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	96 045	87 299
Summa övriga fordringar	**96 045**	**87 299**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 264	78 655
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	48 266
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 500	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**96 764**	**126 921**

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	4 063	4 763
Transaktionskonto	2 495 659	2 676 243
Summa kassa och bank	**2 499 722**	**2 681 006**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	27 201 777	28 051 777
Långfristig skuld vid årets slut	**27 201 777**	**28 051 777**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88%	3 mån rörligt	850 000,00	0,00	850 000,00	0,00
SWEDBANK	0,89%	2019-06-19	8 567 777,00	0,00	0,00	8 567 777,00
SWEDBANK	0,77%	3 mån rörligt	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	1,22%	2020-06-17	8 567 000,00	0,00	0,00	8 567 000,00
SWEDBANK	1,28%	2021-06-23	8 567 000,00	0,00	0,00	8 567 000,00
Summa			**28 051 777,00**	**0,00**	**850 000,00**	**27 201 777,00**

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	93 599	234 567
Summa leverantörskulder	**93 599**	**234 567**

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	1 720	92
Summa skatteskulder	**1 720**	**92**

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	600	1 300
Summa övriga skulder	**600**	**1 300**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	19 504	27 879
Upplupna elkostnader	6 824	10 536
Upplupna värmekostnader	70 180	132 149
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	109 106	70 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 054
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 516	387 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**362 130**	**658 587**

Not 22 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	40 800 000	40 800 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2019-04-16
Ort och datum

Clas-Göran Johansson

Michael Zganjar

Kristofer Kruuse

Jesper Karlsson

Thobbe Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/4 - 2019

Anders Callert
Auktoriserad revisor
Helsingborg ekonomi och revision

Håkan Bowald
Förtroendevald 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 år 2018.

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 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag mig 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor 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 våra 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse 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 vårt 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, 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 vårt 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.

Ängelholm den 29 april 2019

Anders Callert

Anders Callert	Håkan Bowald
Auktoriserad revisor	Föreningsvald revisor