



ÅRSREDOVISNING 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BERSÅN I SKÖVDE

Organisationsnummer 769621-6691

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnader för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Exempel på andra anläggningstillgångar är bostadslånepost men denna betraktas, jämfört med byggnad och mark, som en immateriell tillgång.

Brf Bersån i Skövde

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bersån i Skövde får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-04.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har p g a upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastigheter, Bersån 1 och Pergolan 1 är belägna i Skövde. Husen färdigställdes år 2012 till en produktionskostnad av 39 400 000 kr. På fastigheten finns fyra flerbostadshus i radhusform innefattande totalt 16 lägenheter. Inom fastigheten finns även 16 parkeringsplatser med carport. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 1 856 kvm.

Samtliga 16 lägenheter är 4 r o k och 116 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| ◆ Bankgirot | betalningstrafik |
| ◆ HSB Nordvästra Götaland | administrativ- & tekniskförvaltning |
| ◆ Billinge Energi | el |
| ◆ Skövde Värmeverk | fjärrvärme |
| ◆ Compwell | individuell mätning förbrukningar |

Slutbesiktning utfördes 2012. En ny besiktning skall göras efter två år. Garantitiden är fem år.

Brf Bersån i Skövde**Resultat och ställning**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	1 091	878	0	0	0
Rörelseresultat tkr	606	636	0	0	0
Resultat efter finansiella poster tkr	108	214	0	0	0
Balansomslutning tkr	40 019	40 106	58 053	0	0
Avgifts- & hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² *	417	417	0	0	0
Fond för yttre underhåll, tkr	85	0	0	0	0

* Avser endast årsavgift drift, ej kapital.

Lån

Föreningen har Swedbank som långivare. Den totala låneskulden har fördelats på fyra lån som är bundna på olika löptider. Ett av lånen avser den del av de frivilliga upplåtelseavgifter som inte betalades in vid upplåtelsen. Ränta och amortering för detta lån fördelas via andelstal 2 och debiteras ut som årsavgift kapital till de som valt att inte alls, eller bara delvis betala den frivilliga upplåtelseavgiften.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Mattias Benjaminsson	ordförande
Roger Thorstensson	vice ordförande
Elin Johnsson	sekreterare
Hanna Brunskog	suppleant
Mari Dahlquist	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Mattias Benjaminsson och Roger Thorstensson av ordinarie ledamöter samt suppleanterna Hanna Brunskog och Mari Dahlquist. Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden jämfört med sex föregående räkenskapsår.

Firmatecknare

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

Revisor

Revisor har varit Peter Karlsson, PWC.

Valberedning

Ingen valberedning valdes på stämman.

Brf Bersån i Skövde**Förväntad framtida utveckling****Framtida underhåll**

Enligt ekonomisk plan skall 0,3 % av taxeringsvärdet för byggnader, vilket motsvarar 32 472 kr, sättas av till fond för yttre underhåll. Detta är minimikravet enligt stadgarna. Styrelsen föreslår en högre avsättning för att redan från början bygga upp en fond för framtida underhåll. Föreningen har idag 85 000 kr i fond för yttre underhåll. Om årets förslag till resultatdisposition antas kommer fonden att uppgå till 170 000 kr.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % 2014-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften exkl. värme och vatten uppgår efter det till ca 425 kr/m² lägenhetsyta. Utöver detta tillkommer eventuell årsavgift för kapital för de som inte betalt in maximal upplåtelseavgift.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	129 080 kr
Årets resultat	<u>108 227 kr</u>
	237 307 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	85 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0 kr
Balanserat resultat	<u>152 307 kr</u>
	237 307 kr

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Bersån i Skövde

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 091 102	877 911
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-381 792	-205 074
Avskrivningar	Not 3	-102 863	-36 775
Summa fastighetskostnader		-484 655	-241 849
Rörelseresultat		606 447	636 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 674	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-500 894	-421 982
Summa finansiella poster		-498 220	-421 982
Årets resultat		108 227	214 080
Tillägg till resultaträkningen:			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-85 000	-85 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-85 000	-85 000
Resultat efter fondförändring		23 227	129 080

A

Brf Bersån i Skövde

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6

32 014 362

32 117 225

7 246 000

7 246 000

39 260 362

39 363 225

Summa anläggningstillgångar

39 260 362

39 363 225

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7

102 442

97 875

102 442

97 875

Kassa och bank

Bank

656 088

644 996

656 088

644 996

Summa omsättningstillgångar

758 530

742 871

Summa tillgångar

40 018 892

40 106 096

x

Brf Bersån i Skövde

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 8

Bundet eget kapital

Insatser

21 590 000

21 590 000

Upplåtelseavgifter

3 200 000

3 200 000

Underhållsfond

85 000

0

24 875 000

24 790 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

129 080

0

Årets resultat

108 227

214 080

237 307

214 080

Summa eget kapital

25 112 307

25 004 080

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

14 659 009

14 679 127

14 659 009

14 679 127

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

20 189

18 334

Leverantörsskulder

41 161

16 568

Övriga skulder

Not 11

0

194 861

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

186 226

193 126

247 576

422 889

Summa skulder

14 906 585

15 102 016

Summa eget kapital och skulder

40 018 892

40 106 096

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

14 710 000

14 710 000

varav frigjorda

0

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Bersån i Skövde

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning på sker enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och sträcker sig till år 2112.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och skall enligt den ekonomiska planen vara minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Brf Bersån i Skövde

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	884 352	738 774
	Övriga intäkter	206 750	139 137
		1 091 102	877 911
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	61 023	40 120
	Tv/datakostnader	12 509	1 573
	Reparationer	8 426	944
	El	92 586	83 828
	Uppvärmning	79 432	27 771
	Vatten	33 523	4 229
	Renhållning	15 690	13 208
	Försäkringar	15 975	0
	Administration och revision	58 520	31 043
	Övriga driftskostnader	4 108	2 358
		381 792	205 074
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	102 863	36 775
		102 863	36 775
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	2 674	0
		2 674	0
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	500 894	421 982
		500 894	421 982

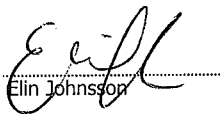


Brf Bersån i Skövde

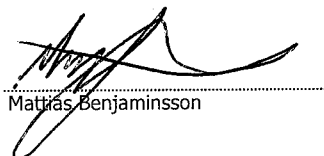
Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	32 154 000	0			
Årets investeringar	0	32 154 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 154 000	32 154 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 775	0			
Årets avskrivningar	-102 863	-36 775			
Utgående avskrivningar	-139 638	-36 775			
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	32 014 362	32 117 225			
Taxeringsvärde för Bersån 1 & Pergolan 1					
Byggnad - bostäder	10 824 000	14 200 000			
	10 824 000	14 200 000			
Mark - bostäder	2 399 000	1 728 000			
	2 399 000	1 728 000			
Taxeringsvärde totalt	13 223 000	15 928 000			
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter el	35 623	44 458			
Upplupna intäkter värme	28 283	28 124			
Upplupna intäkter vatten	19 982	20 253			
Avtal individuell mätning	720	5 040			
Fastighetsförsäkring	16 490	0			
Bredband	1 344	0			
	102 442	97 875			
Not 8 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 590 000	3 200 000	0	0	214 080
Vinstdisp enl. stämmobeslut			85 000	129 080	-214 080
Årets resultat					108 227
Belopp vid årets slut	21 590 000	3 200 000	85 000	129 080	108 227
Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852224175	3,42%	2015-12-18	3 841 936	5 284
Swedbank Hypotek	2852224167	3,33%	2014-12-18	3 841 936	5 284
Swedbank Hypotek	2852224183	3,53%	2016-12-20	3 802 025	5 228
Swedbank Hypotek	2852224191	3,33%	2014-12-18	3 193 301	4 393
				14 679 198	20 189
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 659 009
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 578 253
Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				20 189	18 334
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Peab, ännu ej fakturerat för entreprenaden.				0	194 861
				0	194 861

Brf Bersån i Skövde

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	79 148	79 247
Upplupen återbetalning årsavg. kapital	0	16 926
Elkostnader	7 834	10 787
Uppvärmning fjärrvärme	12 002	3 513
Vattenavgifter	0	4 229
Förutbetalda hyror och avgifter	87 242	78 424
	186 226	193 126

Skövde 26 / 5 2014


Elin Johansson



Mattias Benjaminsson



Roger Thorstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 / 6 2014


Peter Karlsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bersån i Skövde, org.nr 769621-6691

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bersån i Skövde för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bersån i Skövde för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

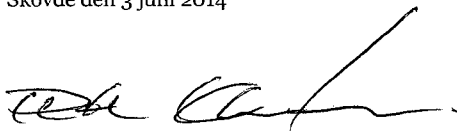
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

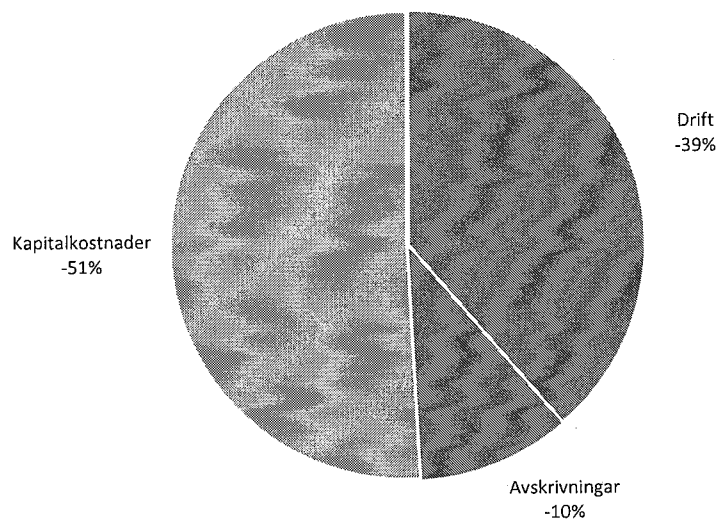
Skövde den 3 juni 2014



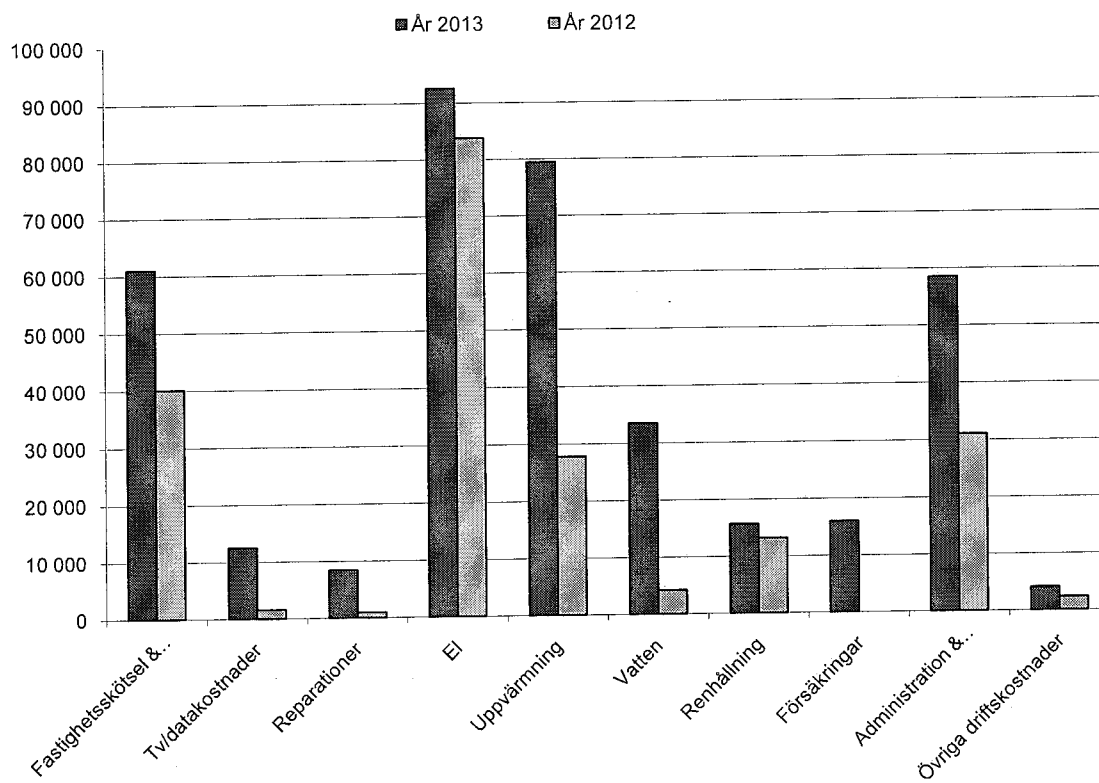
Peter Karlsson
Godkänd revisor

Brf Bersån i Skövde

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KORTFRISTIGA FODRINGAR

Häri ingår HSB Nordvästra Götaland i avräkning som fungerar som föreningens kassakonto.

AVSÄTTNINGAR

Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas till en fond för yttre underhåll. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som medföljer inbetalningskortet varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.