

Årsredovisning för

Brf Bävern

778000-6990

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Brf Bävern, 778000-6990, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bjurhovda 2 i Västerås kommun med adress Benvägen 2-30 jämna nummer. Fastigheten består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 132 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

20 st 1 r o k
40 st 2 r o k
72 st 3 r o k

Byggnadernas totalyta är 9 722 kvadratmeter, lägenhetsyta 9 722 kvadratmeter och lokalyta 0 kvadratmeter. Nybyggnadsår 1968, värdeår 1968.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är medlem i Samfälligheten Bjurhovda förvaltningsförening. Samfälligheten förvaltar parkeringar och gemensamma vägar.

Genomförda åtgärder:	År
Rörstamsbyte	1993
Omläggning tak	1994
Omputsning fasad	1999
Renovering av balkonger	1999
Markarbeten gård	2000
Utbyggnad uteplatser nedre våning	2010

Föreningen har avtal med:
Ekonomisk förvaltning
Internetleverantör

MARK Fastighet Mälardalen AB
Stadsnät

n

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gun-Britt Tikkanen	Ordförande	2014
Lena Hedström	Kassör	2015
Glenn Thomasson	Sekreterare	2014
Ann-Sofi Widell	Ledamot	2015
Preben Jeppsson	Ledamot	2015
Tobias Broman	Suppleant	2014
Mikael Björk	Suppleant	2014
Peter Zangelin	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden, tre av dessa möten har varit telefonmöten.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Ordinarie Extern
Grant Thornton Sweden AB	Suppleant Extern

Valberedning

Bo Nilsson
Lena Widell
Sladjana Milenkovic

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2013-05-07.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har 15 st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Värmepumpar utbytta.
- Målning av golv efter vattenskadan föregående år i källaren, ingång 24 + 18.
- Förbättring av inoljning på staket runt husen.
- Ragnsells spolade avloppen i samtliga lägenheter.
- 4 stora träd vid nya parkeringen togs ned då de "såsade" på bilarna som stod parkerade.
- Inne på gården togs en del träd ned som inte var fina längre samt körsbärsträd som smetade ned med sin frukt.
- Ordnat till rabatter på gården som inte var fräscha.
- LED-belysning har installerats i trapphusen.
- Brandbesiktning har utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Takisolering.
- Lagning av fasader.
- Flytt av hänggrännor och stuprör på huset vid 18 & 24 för att få vattenutsläpp på lämpligare ställe.
- Styrelsen påbörjar projektet med ev utbyggnad av balkonger inkl inglasning.

m

Föreningens ekonomi

Två av föreningens lån villkorsändrades 2013-06-01 och fick en ny räntesats på 2,89%, villkorsändras nästa gång 2018-06-01.

	2013	2012	2011	2010
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	523	524	571
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	3 004	3 036	3 068	3 100
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	109	104	87	84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	17	16
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	23	23	24
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	114	148	151	152

Dispositionsförslag

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-404 925
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 351 417
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 000
Summa balanserat resultat	-1 942 341
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	931 529
Att i ny räkning överförs	-1 010 812

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

n

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	5 718 443	5 182 809
Övriga rörelseintäkter		44 192	37 946
		5 762 635	5 220 755
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-644 617	-620 799
Reparationer	3	-165 754	-47 603
Periodiskt underhåll	4	-931 529	-128 750
Taxebundna kostnader	5	-1 639 740	-1 638 654
Övriga driftskostnader	6	-392 187	-399 289
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	7	-159 720	-180 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-277 656	-365 924
Personalkostnader	9	-196 140	-208 632
Avskrivningar	10	-728 808	-728 809
		-5 136 151	-4 318 640
RÖRELSERESULTAT		626 484	902 115
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		77 689	106 670
Räntekostnader		-1 109 098	-1 435 663
		-1 031 409	-1 328 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-404 925	-426 878
ÅRETS RESULTAT		-404 925	-426 878
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Avsättning till fond för yttre underhåll		-186 000	-186 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		931 529	128 750
Resultat efter fondförändring		340 604	-484 128

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	25 662 715	26 391 523
Maskiner och inventarier	12	-	-
		25 662 715	26 391 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatser		12 920	12 920
Långfristiga värdepappersinnehav		7 920	7 920
		20 840	20 840
Summa anläggningstillgångar		25 683 555	26 412 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 133	48 731
Kundfordringar		17 439	-
Skattefordringar		55 055	34 595
Övriga fordringar		33 359	26 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	202 113	205 650
		310 099	315 569
Kassa och bank		6 019 055	5 876 805
Summa omsättningstillgångar		6 329 154	6 192 374
SUMMA TILLGÅNGAR		32 012 709	32 604 737

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		178 500	178 500
Uppskrivningsfond		645 000	645 000
Fond för yttre underhåll	15	2 991 153	2 933 903
		3 814 653	3 757 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 537 416	-1 053 289
Årets resultat		-404 925	-426 878
		-1 942 341	-1 480 167
Summa eget kapital		1 872 312	2 277 236
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	28 911 975	29 210 459
		28 911 975	29 210 459
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		301 000	306 000
Leverantörsskulder		373 774	231 421
Övriga skulder		43 501	48 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	510 147	531 282
		1 228 422	1 117 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 012 709	32 604 737

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

34 167 150

34 167 150

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

2

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken 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.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2013	2012
Byggnader	1,8%	1,8%
Fastighetsförbättringar	1,5%	1,5%
Ventilation	10%	10%
Soprum/sophus	10%	10%
Port/säkerhetsdörr	2,5%	2,5%
Parkering	4%	4%
Inventarier	20%	20%

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	5 553 120	5 086 807
Hysesintäkter	165 323	96 002
Summa	5 718 443	5 182 809

Not 2

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetsskötsel entrprenad	237 510	234 249
Fastighetsskötsel enligt beställning	123 161	125 014
Snöröjning / sandning	17 391	12 541
Städning entreprenad	176 267	171 637
Städning enligt beställning	-	33 295
Bevakningskostnader	3 375	3 233
Gård	2 250	2 535
Serviceavtal	40 709	37 432
Förbrukningsmaterial	-	863
Brandskydd	26 515	-
Övriga kostnader	17 439	-
Summa	644 617	620 799

n

Not 3

REPARATIONER

	2013	2012
Tvättstuga	5 588	797
Källare	15 283	-
Entré/trapphus	-	569
Lås	20 305	14 831
VVS	33 647	11 409
Elinstallation	-	8 395
Bredband	2 750	-
Balkonger/altaner	-	989
Mark/gård/utemiljö	86 601	229
Garage/bilplatser	-	2 362
Vattenskada	-	8 022
Övrigt	1 580	-
Summa	165 754	47 603

Not 4

PERIODISKT UNDERHÅLL

Källare	24 929	-
VVS	355 600	-
Elinstallation	414 375	-
Mark/gård/utemiljö	136 625	128 750
Summa	931 529	128 750

Not 5

TAXBUNDNA KOSTNADER

El	162 824	173 164
Värme	1 056 305	1 007 942
Vatten	219 465	221 617
Sophämtning/renhållning	190 610	194 036
Grovsopor	10 536	41 895
Summa	1 639 740	1 638 654

Not 6

ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

Försäkring	96 023	103 468
Tomträttsavgäld	125 300	125 300
Kabel-tv	168 296	168 280
Bredband	2 568	2 241
Summa	392 187	399 289

Not 7

FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	159 720	180 180
Summa	159 720	180 180

m

Not 8

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER

	2013	2012
Kreditupplysning	-	3 000
Trycksaker	-	5 936
Tele- och datakommunikation	180	658
Juridiska åtgärder	13 000	12 825
Övriga förluster	-	6 502
Ersättning till revisor	11 350	14 625
Föreningskostnader	-	5 910
Styrelseomkostnader	1 200	8 181
Förvaltningskostnader	214 147	253 775
Förvaltningskostnader, övriga	13 344	19 156
Administration	5 327	8 173
Korttidsinventarier	-	875
Konsultarvoden	-	7 200
Medlems- och föreningsavgifter	19 108	19 108
Summa	277 656	365 924

Not 9

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvoden	149 000	147 000
Övriga arvoden	1 000	12 000
Sociala kostnader	43 760	49 632
Utbildning	2 380	-
Summa	196 140	208 632

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 10

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	178 218	178 218
Förbättringar	550 590	550 591
Summa	728 808	728 809

12

Not 11

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Nyanskaffningar, ny parkering

Utgående anskaffningsvärde

2013-12-31

41 671 466

41 671 466

2012-12-31

40 251 992

1 419 474

41 671 466

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-15 279 943

-728 808

-16 008 751

25 662 715

-14 551 134

-728 809

-15 279 943

26 391 523

Planenligt restvärde vid årets slut

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

40 000 000

14 400 000

54 400 000

45 000 000

17 000 000

62 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

54 400 000

54 400 000

62 000 000

62 000 000

Not 12

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2013-12-31

333 152

333 152

2012-12-31

333 152

333 152

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-333 152

-333 152

-333 152

-333 152

Redovisat restvärde vid årets slut

Not 13

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

Ränteintäkter

Serviceavtal

Kabel-tv

Tomträttsavgäld

Bevakning

2013-12-31

113 994

5 672

5 554

42 058

31 325

3 510

202 113

2012-12-31

106 680

16 642

5 498

42 130

31 325

3 375

205 650

h

**Not 14
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	178 500			178 500
Uppskrivningsfond	645 000			645 000
Fond för yttre underhåll	2 991 153	186 000	-128 750	2 933 903
Summa bundet eget kapital	3 814 653			3 757 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 537 416	-186 000	-298 127	-1 053 289
Årets resultat	-404 925	-404 925	426 877	-426 877
Summa fritt eget kapital	-1 942 341			-1 480 166
Summa eget kapital	1 872 312			2 277 237

Not 15

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	2 933 903	2 747 903
Reservering enligt stadgar	186 000	186 000
lanspråktagande enligt stadgar	-128 750	
Vid årets slut	2 991 153	2 933 903

Not 16

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,56%	4 945 312	4 996 560	2015-06-01
Stadshypotek AB	2,89%	2 155 170	2 177 400	2018-06-01
Stadshypotek AB	4,76%	2 137 500	2 160 000	2018-12-01
Stadshypotek AB	2,93%	6 122 300	6 184 140	2017-12-01
Stadshypotek AB	4,75%	6 105 270	6 171 274	2014-04-30
Stadshypotek AB	2,93%	2 801 850	2 830 150	2017-12-01
Stadshypotek AB	2,89%	4 945 573	4 996 935	2018-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		29 212 975	29 516 459	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-301 000	-306 000	
		28 911 975	29 210 459	

m

Not 17

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader	86 207	100 885
Extern revisor	12 600	13 500
El	12 044	21 925
Värme	123 960	136 731
Vatten	18 852	18 957
Förutbetalda avgifter och hyror	256 484	239 284
	510 147	531 282

Underskrifter

Västerås den 28 / 4 2014

Gun-Britt Tikkanen
Ordförande

Lena Hedström
Kassör

Glenn Thomasson
Sekreterare

Preben Jeppsson
Ledamot

Ann-Sofi Widell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2014

Mats Christensson
Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bävern, org.nr 778000-6990

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bävern 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 min 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 för föreningen.

μ



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bävern 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 lagen om 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 vår 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.

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.

Västerås den 29 april 2013

Grant Thornton Sweden AB

Mats Christensson
Auktoriserad revisor