

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bävren i Älmhult



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bävren i Älmhult

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Älmhult.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Inga Stina Johansson	Ledamot	Avgått p.g.a. flytt
Ove Torbjörn Larsson	Ledamot	
Sven-Erik Tommy Larsson	Ledamot	
Ingrid Elisabeth Niska	Ledamot	
Sven Olof August Svensson	Ledamot	

Karin Ann-Marie Alex	Suppleant
----------------------	-----------

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Ann-Marie Alex, Ove Torbjörn Larsson och Sven Olof August Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

## Valberedning

Ilona Szöcs

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-15. Extra stämma med anledning av beslut om kulörval vid målning.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bävren 1	1982	Älmhult
Bävren 14	1982	Älmhult
Majtorp 2	1982	Älmhult
Majtorp 3	1982	Älmhult
Majtorp 4	1982	Älmhult
Vita Korset 15	1982	Älmhult

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

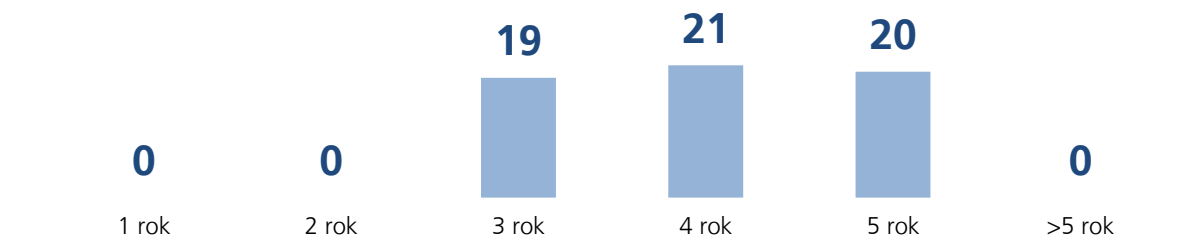
Fastigheternas värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 384 m<sup>2</sup>, varav 6 384 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ändring och upprustning av lekplats, Älgstigen	2019	Avslutat och godkänt
Rengöring av tak	2019	Första delen avslutad
Service fjärrvärmeanläggning	2019 - 2020	Påbörjat
Asfaltering av gårdar	2018	slutbesiktigat och godkänt
OVK besiktning	2018	Godkänt och avslutat
Målning av plank mellan husen	2018	Avslutat och godkänt
Målningsarbete efter bytet av garageportar	2018	Avslutat
Underhållsplan	2018	Fått ny underhållsplan
Garageportar	2017	Bytt samtliga garageportar
Radonmätning	2017	Avslutat och godkänt
Nya stadgar	2017	Avslutat och godkänt
Byte av armaturer, lyktstolpar	2016	Avslutat
Byte av fönster	2016	Klart återstår garantibesiktning
Indragning av fiber	2015	Klart
Slutbesiktning av fjärrvärmeanläggningarna	2014	För övertagande av anläggningarna
Ombesiktning av våtutrymmen	2014	
Ommålning av fd sophus	2014	Klart
Byte av plank mellan husen	2014	Klart
Innegårdarna	2013 - 2014	Upprustats efter lekplatserna
Ventilationsbesiktning	2012	Klart
Borttagning av lekplatser	2012	Klart, Älgstigen är kvar
Miljöstationen kom på plats under slutet av 2010.	2010	
Bytt bräder på våra hus	2010 - 2011	
Ommålningen av våra hus har påbörjats	2010 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Service fjärrvärmeanläggningar	2020	Påbörjat 2019
Byte dålig fasadpanel	2020	Planering
Målning fasader	2020	Planering
Takbeläggning	2022	Planering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Ommålningen av fasaderna är ett dyrt projekt, dock vet vi inte än hur stor kostnaden kommer att vara.

Föreningen har god ekonomi vilket gör att vi troligtvis inte behöver låna pengar till utförandet.

I övrigt så är skuldsättningen låg och styrelsen följer amorteringsplanen.

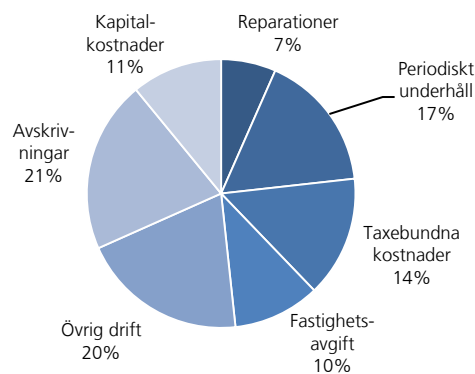
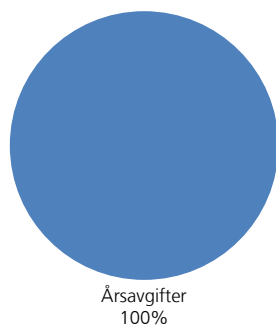
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 1,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 838 388</b>	<b>2 995 635</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 084 459	3 724 346
Finansiella intäkter	33	11
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 849
Ökning av kortfristiga skulder	0	194 373
	<b>4 084 492</b>	<b>3 923 579</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 920 165	2 561 044
Finansiella kostnader	303 946	280 557
Ökning av kortfristiga fordringar	63 836	0
Minskning av långfristiga skulder	528 000	1 239 225
Minskning av kortfristiga skulder	86 119	0
	<b>2 902 066</b>	<b>4 080 826</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 020 814</b>	<b>2 838 388</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 182 426</b>	<b>-157 247</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lekplatsen på Älgstigen har fått minskad lekyta samt ett stensatt område med plats för parkbord.

Byte till ny sand på lekplatsen gjordes samtidigt.

Det utfördes underhåll på våra tak, mossa togs bort och taken tvättades. 2022 kommer taken

att behandlas för att säkerställa en längre hållbarhet.

Styrelsen startade under hösten upp arbetet med planering för målning av fasaderna samt byte av dålig fasadpanel.

För projektledning av målningen kommer styrelsen att använda sig av SBC.

I oktober startades underhåll och service på fjärrvärme anläggningarna samt montering av vattenmätare.

Detta arbete kommer att fortgå under 2020 på Bävervägen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	638	577	619	614
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 834	2 917	3 111	3 217
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	7	5	6
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	46	54	49
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	44	47	47
Soliditet (%)	40	36	34	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 488	300	938	-384
Nettoomsättning (tkr)	4 075	3 681	3 951	3 922

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 384 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 378 999	0	0	1 378 999
Upplåtelseavgifter	183 416	0	0	183 416
Fond för yttre underhåll	4 231 367	655 375	0	3 575 992
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 793 782</b>	<b>655 375</b>	<b>0</b>	<b>5 138 407</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 884 082	-655 375	300 408	5 239 049
Årets resultat	1 278 032	1 278 032	-300 408	300 408
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>6 162 113</b>	<b>622 657</b>	<b>0</b>	<b>5 539 457</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 955 895</b>	<b>1 278 032</b>	<b>0</b>	<b>10 677 863</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 278 032
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 539 457
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-655 375</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 162 114</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>467 675</u>
<b>6 629 789</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 075 123	3 680 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 336	43 574
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 084 459</b>	<b>3 724 346</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 559 980	-2 174 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 166	-171 850
Personalkostnader	Not 6	-165 019	-214 701
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-582 349	-582 349
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 502 514</b>	<b>-3 143 393</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 581 945</b>	<b>580 954</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 946	-280 557
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 913</b>	<b>-280 546</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 278 032</b>	<b>300 408</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 278 032</b>	<b>300 408</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	24 463 268	25 045 616
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 463 268</b>	<b>25 045 616</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 463 268</b>	<b>25 045 616</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		67	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 089 339	2 842 904
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 089 406</b>	<b>2 843 144</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 062 531	2 062 531
		<b>2 062 531</b>	<b>2 062 531</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 151 936</b>	<b>4 905 675</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 615 204</b>	<b>29 951 291</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 562 415	1 562 415
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 231 367	3 575 992
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 793 782</b>	<b>5 138 407</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 884 082	5 239 049
Årets resultat		1 278 032	300 408
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 162 113</b>	<b>5 539 457</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 955 895</b>	<b>10 677 863</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 308 516	17 942 663
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 308 516</b>	<b>17 942 663</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 782 447	676 300
Leverantörsskulder		27 144	165 214
Skatteskulder		147 743	83 494
Övriga skulder		43 502	74 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	349 957	331 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 350 793</b>	<b>1 330 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 615 204</b>	<b>29 951 291</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	80 år	80 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Fiber	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	4 075 106	3 680 781
Öresutjämning	16	-9
	<b>4 075 123</b>	<b>3 680 772</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	0	43 274
Återbäring försäkringsbolag	9 336	0
Övriga intäkter	0	300
	<b>9 336</b>	<b>43 574</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	9 825
	Fastighetskötsel gård beställning	8 271	5 019
	Snöröjning/sandning	27 921	48 375
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	47 000
	Myndighetstillsyn	84 913	0
	Gemensamma utrymmen	5 033	3 274
	Gård	4 456	1 716
	Förbrukningsmateriel	1 728	2 920
	Brandskydd	0	120
	Fordon	1 175	1 124
		<b>133 497</b>	<b>119 372</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	5 606
	Lås	789	557
	VVS	29 951	9 470
	Värmeanläggning/undercentral	1 400	0
	Ventilation	2 204	9 563
	Elinstallationer	15 319	9 629
	Mark/gård/utemiljö	94 703	3 274
	Garage/parkering	2 748	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 396
	Vattenskada	38 983	5 393
		<b>186 097</b>	<b>48 888</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	89 675	0
	Tak	378 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 149 769
		<b>467 675</b>	<b>1 149 769</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 264	47 455
	Vatten	317 110	291 350
	Sophämtning/renhållning	29 163	123 490
	Grovsopor	19 457	15 964
		<b>406 994</b>	<b>478 259</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	70 539	58 301
	Självrisk	0	22 800
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 927
		<b>70 539</b>	<b>83 028</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>295 178</b>	<b>295 178</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 559 980</b>	<b>2 174 493</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	1 226
	Juridiska åtgärder	46 072	3 344
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	13 125
	Föreningskostnader	6 736	7 094
	Styrelseomkostnader	2 332	4 170
	Fritids- och trivselkostnader	1 368	248
	Förvaltningsarvode	85 662	83 038
	Administration	4 138	3 722
	Korttidsinventarier	27 743	0
	Konsultarvode	1 725	49 863
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 020
		<b>195 166</b>	<b>171 850</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	129 729	171 906
	Kostnadsersättningar	1 314	0
	Sociala kostnader	33 976	42 795
		<b>165 019</b>	<b>214 701</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	346 083	346 083
	Förbättringar	236 266	236 266
		<b>582 349</b>	<b>582 349</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	33 800 728	33 800 728	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 800 728</b>	<b>33 800 728</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-8 755 112	-8 172 763	
	Årets avskrivningar enligt plan	-582 349	-582 349	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 337 460</b>	<b>-8 755 112</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 463 268</b>	<b>25 045 616</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 051 200	1 051 200	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	26 893 000	26 893 000	
	Taxeringsvärde mark	12 464 000	12 464 000	
		<b>39 357 000</b>	<b>39 357 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	39 357 000	39 357 000	
		<b>39 357 000</b>	<b>39 357 000</b>	
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	140 247	140 247	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>140 247</b>	<b>140 247</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-140 247	-140 247	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-140 247</b>	<b>-140 247</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	68 525	4 516	
	Klientmedel hos SBC	4 020 814	2 838 388	
		<b>4 089 339</b>	<b>2 842 904</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Handelsbanken	2 062 531	3 078 080	2 062 531
		<b>2 062 531</b>	<b>3 078 080</b>	<b>2 062 531</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	3 575 992	2 920 617
	Reservering enligt stadgar	655 375	655 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 231 367</b>	<b>3 575 992</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,360 %	6 939 341	7 239 341	2022-09-01
	Handelsbanken	1,790 %	4 089 175	4 189 175	2023-10-30
	Handelsbanken	1,550 %	2 302 447	2 350 447	2020-03-09
	Handelsbanken	2,040 %	4 760 000	4 840 000	2021-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 090 963</b>	<b>18 618 963</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 782 447	-676 300	
			<b>15 308 516</b>	<b>17 942 663</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 450 963 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	27 254 700	27 254 700

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	15 888	16 191
	Avgifter och hyror	334 069	315 165
		<b>349 957</b>	<b>331 356</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen och styrelsen har påbörjat målningsprojekt. Dåliga panelbräder kommer att bytas innan ommålning sker.

Fasaderna på dom nuvarande blå husen kommer att byta kulör. Detta för att färgen ska få en längre hållbarhet.

På extra föreningsstämma togs beslut att den nya kulören ska vara grå.

Styrelsen har också börjat undersöka förutsättningen för att installera någon form av laddstolpar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Älmhult den 17/2 2020




Sven-Erik Tommy Larsson  
Ledamot



Sven Olof August Svensson  
Ledamot



Ove Torbjörn Larsson  
Ledamot



Ingrid Elisabeth Niska  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2020  
KPMG AB



Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bävren i Älmhult, org. nr 716403-7561

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bävren i Älmhult för år 2019.

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 2019 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.

### 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 vårt 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 misstag.

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.

### 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 misstag, 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 vi 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 Bostadsrättsföreningen Bävren i Älmhult för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 vår 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 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.

---

Malmö den 16 mars 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)