



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Beväringen i Alvesta
Org nr 729500-1619

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Beväringen i Alvesta

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Alvesta kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1960 på fastigheten Beväringen 14 i Alvesta, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Storgatan 5 a-b.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 december 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8.

Extrastämma hölls den 3 oktober 2018 för att anta nya stadgar (andra beslutet). Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.

Styrelse

Styrelsen har **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Robert Andersson, ordförande
Mathias Henningsson, vice ordförande
Marie Lökvist, sekreterare
Zekerijah Dedic
Charlotte Bredin, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr.o.m. föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Robert Andersson, ordförande
Mathias Henningsson, vice ordförande
Marie Lökvist, sekreterare
Zekerijah Dedic
Pia Stråhlin, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Marie Lökvist och Zekerijah Dedic.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. *K*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Beväringen i Alvesta
Org nr 729500-1619

Föreningens firma har under året tecknats av Robert Andersson, Mathias Henningsson och Marie Lövkvist, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Njegoslav Babic vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Robert Andersson med Mathias Henningsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Natasa Babic (ordförande) och Thom Hillner.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen. Trappstädningen har ombesörjts av Kitti Yusawad.

Under året har Mathias Henningsson varit föreningens tekniske vicevärd och Robert Andersson administrativ vicevärd.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	6	
2 rum	4	
3 rum	<u>12</u>	
Lägenheter bostadsrätt	22	1 327
Lokaler hyresrätt	1	13,0
Övriga lokaler	1	60,5
P-platser	15	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en tvättstuga.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg från 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation. *K*

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

År	Åtgärd
2005	Stambyte med badrumsrenovering.
2007	Byte av ytterdörrar.
2008	Fasadrenovering och målning.
2008	12 st balkonger utbyta och inglasade.
2008	Energideklaration.
2010	Nytt soprum.
2012	OVK-besiktning.
2012	Byte av takpannor, papp och läkt.
2012	Byte av lägenhetsdörrar och källardörrar.
2012	Tilläggsisolering av vind.
2012	Byte av takfönster.
2013	Byte av tamburdörrar samt byte av tak.
2014	Installation av fiber, byte av tvättmaskin, byte av belysning i trapphus, nytt staket.
2015	Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar.
2015	Förändring av utemiljön på innergården med platsättning, murar och kantsten samt byte av stolpbelysningen till led och montering av spotlights vid parkeringen.
2015	Byte av elcentral i föreningslokalen.
2016	Fönsterbyte samt målning av murar.
2016	Asfaltering delar av parkeringen.
2016	Byggnation av nytt cykelställ samt förråd.
2017	Byte av komplett undercentral till fjärrvärme
2017	Ny belysningsstolpe samt byte och komplettering av utomhusbelysning
2018	OVK-besiktning samt energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

- Tilläggsisolerad vind.
- Utomhusbelysning och trapphusbelysning med LED-armaturer.
- Treglasfönster och fönsterdörrar.
- Tilläggsisolerad vägg mot balkonger.
- Medlemmarna källsorterar, fr.o.m. 2018 även matavfall.
- Tryckstyrd pump till värmecirkulation.
- Energiavtal med HSB Sydost.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	178,4	190,3	220	214,1	216
Omräkning till normalår i Mwh 1)	192,4	200,6	237	231,1	220,8
Värmekostnad kr/kvm	105	113	124	121	117
Lokal- och bostadsytan är 1 400,5 kvm					
El i Mwh	23,99	24,08	23,8	23,3	19,3
Vatten i kbm	1 090	1 356	1 424	1 309	1 345
Kubikmeter per bostadsrätt	50	62	65	60	61



- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- OVK-besiktning.
- Energideklaration.
- Nya skyltar på parkeringen.
- Filmning av avloppsledningar i källargolvet.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 25 juni 2018 av Mathias Henningsson. Information om besiktningen: torktumlare gammal, rostiga stamledningar i bottenavloppet.

Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Studie och fritidsverksamhet

Höststädning av gården samt höstfest.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3 % fr.o.m. 1 januari 2018. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad fr.o.m. 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 719 kr/kvm inkl. värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 22 bostadsrätter har under året 3 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 23 (23). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *M*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 035	991	983	954	905
Resultat efter finansiella poster (tkr)	187	136	-1	149	31
Balansomslutning (tkr)	5 835	5 863	5 894	6 099	4 388
Eget kapital (tkr)	1 400	1 214	1 078	1 080	930
Soliditet (%)	24,0	20,7	18,3	17,7	21,2
Taxeringsvärde (tkr)	6 293	6 293	6 293	5 585	5 585
-varav byggnad (tkr)	4 965	4 965	4 965	4 340	4 340
Likviditet (%)	100	70	118	240	140
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	719	698	691	691	664
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	604	571	571	571	441
Total låneskuld (tkr)	4 178	4 378	4 578	4 779	3 232
Låneskuld (kr/kvm*)	3 148	3 299	3 450	3 601	2 436
Underhållsfond (tkr)	692	607	524	548	467
Avskrivning (kr/kvm*)	118	118	108	82	74
Räntekostnader (kr/kvm*)	49	57	69	67	81
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 95 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 88 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Byte av torktumlare
2020/2021	Byte av avloppsledning i källargolvet
2020/2021	Renovering av tvättstuga <i>ll</i>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Beväringen i Alvesta
Org nr 729500-1619

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 900	0	607 328	419 074	135 566
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				135 566	-135 566
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			95 000	-95 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-10 215	10 215	
Årets resultat					186 513
Belopp vid årets utgång	51 900	0	692 113	469 855	186 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	554 640,38
Årets resultat	186 513,16
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-95 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond	10 215,00
Summa till stämmans förfogande	656 368,54

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	656 368,54 <i>K</i>
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 035 154	990 671
Summa rörelseintäkter		1 035 154	990 671

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-397 120	-455 452
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 060	-93 487
Underhåll enligt plan	Not 5	-10 215	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-115 272	-74 030
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-156 508	-156 508
Summa rörelsekostnader		-783 174	-779 477

Rörelseresultat

251 980 **211 194**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 468	-75 628
Summa finansiella poster		-65 467	-75 628

Årets resultat

186 513 **135 566**

Tilläggsupplysning

Årets resultat		186 513	135 566
Reservering till fond för yttre underhåll		-95 000	-83 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		10 215	0
Överföring till balanserat resultat		101 728	52 566

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	5 376 603	5 533 111
	5 376 603	5 533 111

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

5 377 103	5 533 611
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	58
---	----

Kundfordringar

0	85
---	----

Avräkningskonto HSB

413 944	294 094
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

2	1 664
---	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	43 665	33 079
	457 611	328 980

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

457 611	328 980
---------	---------

Summa tillgångar

5 834 714	5 862 591
-----------	-----------

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 900	51 900
Fond för yttre underhåll	692 113	607 328
Summa bundet eget kapital	744 013	659 228

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	469 855	419 074
Årets resultat	186 513	135 566
Summa fritt eget kapital	656 369	554 640

Summa eget kapital

Not 11 **1 400 382** **1 213 868**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 280 060	4 177 783
Summa långfristiga skulder		3 280 060	4 177 783

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		897 723	200 260
Medlemmarnas inre fond	Not 13	41 762	47 903
Leverantörsskulder		79 823	43 710
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 538	1 651
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 021	20 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	132 406	157 324
Summa kortfristiga skulder		1 154 273	470 940

Summa skulder

4 434 333

4 648 723

Summa eget kapital och skulder

5 834 714

5 862 591

AL



Kassaflödesanalys	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	186 513	135 566
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	156 508	156 508
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>343 021</u>	<u>292 074</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 781	16 682
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 130	32 980
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>320 111</u>	<u>341 737</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-314 897
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-314 897</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 260	-200 260
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 260</u>	<u>-200 260</u>
Årets kassaflöde	119 851	-173 420
Likvida medel vid årets början	294 094	467 514
Likvida medel vid årets slut	413 944	294 094

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Sydost Ekonomisk förening in i de likvida medlen. *ll*



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och innspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr). *N*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	954 324	926 508
	Hysesintäkt lokaler	44 400	42 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	29 600	14 900
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 827	6 272
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3	991
		1 035 154	990 671
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-3 371	-51 808
	El	-41 058	-34 110
	Uppvärmning	-146 671	-158 158
	Vatten	-52 916	-58 334
	Renhållning	-26 104	-25 443
	TV, bredband, iptelefoni	-39 764	-43 761
	Obligatoriska besiktningar	-26 875	0
	Serviceavtal	-6 250	-3 314
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-8 711	-36 751
	Försäkringar	-17 556	-17 061
	Fastighetsskatt	-19 768	-19 768
	Övriga driftskostnader	-8 076	-6 944
		-397 120	-455 452
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-68 848	-63 274
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 809	-6 271
	Föreningsverksamhet	-1 044	-980
	Kontorsutrustning och -material	0	-52
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 802	-77
	Förbrukningsinventarier	-54	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 951	-11 526
	Stämma och styrelse	-414	-400
	Kundförluster m m	0	-1 995
		-104 060	-93 487
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-10 215	0
		-10 215	0
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-37 900	-32 700
	Löner för anställda	-18 150	-8 250
	Vicevärdarvode*	-26 663	-12 498
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-27 559	-17 582
		-115 272	-74 030
	*Del av arvode avser 2017.		
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-137 909	-137 909
	Markanläggningar	-18 599	-18 599
		-156 508	-156 508

Not 8	Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2079			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		7 437 294	7 147 640		
	Årets investering byggnader		0	289 654		
	Ingående anskaffningsvärde mark		40 600	40 600		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		365 524	340 281		
	Årets investering markanläggning		0	25 243		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		7 843 418	7 843 418		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-2 260 828	-2 122 919		
	Årets avskrivningar byggnader		-137 909	-137 909		
	Ingående avskrivningar markanläggningar		-49 479	-30 880		
	Årets avskrivningar markanläggningar		-18 599	-18 599		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 466 815	-2 310 307		
	Utgående bokfört värde		5 376 603	5 533 111		
	Bokförda värden byggnader		5 038 557	5 176 466		
	Bokförda värden mark		40 600	40 600		
	Bokförda värden markanläggningar		297 446	316 045		
	Fastighetsbeteckning: Beväringen 14					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1960	4 838 000	1 328 000	6 166 000	6 166 000
	Lokaler	1960	127 000	0	127 000	127 000
			4 965 000	1 328 000	6 293 000	6 293 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500	500		
			500	500		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring		17 813	17 556		
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		14 200	2 700		
	Förutbetald kabel-TV och bredband		11 652	11 479		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 344		
			43 665	33 079		

Not 11 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 900	0	607 328	419 074	135 566
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	135 566	-135 566
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			95 000	-95 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-10 215	10 215	
Årets Resultat					186 513
Belopp vid årets utgång	51 900	0	692 113	469 855	186 513

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,26%	2019-10-30	777 463 *	777 463
Stadshypotek AB		1,57%	2020-06-01	747 868	7 752
Stadshypotek AB		1,27%	2022-09-30	539 976	35 004
Stadshypotek AB		1,73%	2022-09-30	539 976	35 004
Stadshypotek AB		1,34%	2021-10-30	1 572 500	42 500
				4 177 783	897 723

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	3 280 060
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 590 892
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 176 483
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Eftersom lånet formellt förfaller 2019 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 781 000	4 781 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 781 000	4 781 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	47 903	53 464
Uttag	-6 141	-5 561
	41 762	47 903

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	1 534	1 651
Slutskatteskuld föregående år	4	0
	1 538	1 651

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	498	249
Arbetsgivaravgifter	523	262
Övriga kortfristiga skulder	0	19 581
	1 021	20 092

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	31 400	29 550
Upplupna sociala avgifter	9 866	9 285
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 919	22 410
Upplupna räntekostnader	9 140	8 455
Upplupen revision	9 138	8 913
Förutbetalda årsavgifter och hyror	48 943	78 711
	132 406	157 324

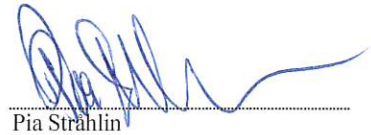
20/3 2019



Robert Andersson



Mathias Henningsson



Pia Strählin

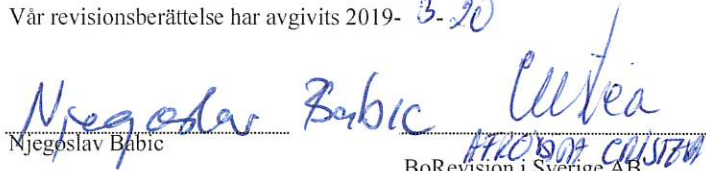


Marie Lökvist



Zekerijah Dedic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 3-20



Njegoslav Babic

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Beväringen i Alvesta, org.nr. 729500-1619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Beväringen i Alvesta 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, 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 revisions sed 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Beväringen i Alvesta för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Alvesta den 29 3 2019


.....
CECILIA FREDRIKSSON
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


.....

Njegoslav Babic
Av föreningen vald revisor