



Årsredovisning

2020



Brf Beckomberga By
Org. nr 769613-2211

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BECKOMBERGA BY

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är registrerad hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-10-13.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-13 och ursprungliga stadgar registrerades 2009-10-13 och reviderades senast 2018-06-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Hälsovården 99 färdigställdes 2011 och har värdeår 2011. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 885 kvm. Tomtytan är 3020. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Totalt finns 30 parkeringsplatser, 6 platser på samfällighetens mark och 24 platser med el-uttag för motorvärmare på föreningens mark

Lägenhetsfördelning

11 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln sköts av Nabo AB.

Samfällighet

Brf Beckomberga by är medlem i Hälsovårdens Samfällighetsförening och därigenom delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, GA1 - GA3 tillsammans med andra fastigheter i samfälligheten. Anläggningarna förvaltas genom samfälligheten. Samfälligheten består av ytterligare tre bostadsrättsföreningar samt ett antal småhus.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning GA1-GA3 består av följande.

GA1 avser väg- och vägområde, tillhöriga trafikanläggningar lekplatser, grönområden, gångstigar, parkeringsplatser.

GA2 avser vattenledning, belysning, stolpar och armaturer samt elledningar till belysningen.

GA3 avser service/teknikhus innehållande undercentral, kopplingskåp med fiber och kopparledningar för informationsöverföring.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Servitut på fastigheten Hälsovården s:1 med rätt att bibehålla, förnya samt underhålla markutrymme för p-platser. Servitut finns för att säkerställa värmeleverantörens rätt att genom fastigheterna dra ledningar och leverera värme till ytterligare fastigheter utan ersättning.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Lidvall	Ordförande
Kerstin Stamy	Sekreterare
Anne-Louise Löfgren	Kassör
Thomas Lindgren	Ledamot
Louise Hedenstierna Strid	Ledamot
Patrik Bjarnestig	Ledamot

Valberedning

Lars Löfgren, Maria Porter och Marcus Gröndahl.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i föreningen eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisorer

Niklas Jonsson Revisor PWC

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda mötena.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Kerstin Stamy, Louise Hedenstierna Strid och Anne-Louise Löfgren.

Arvoden till styrelse har utbetalats med 71 981 kr.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln sköts av Nabo AB. Utöver avtal med Nabo AB (tidigare Rådum) för den ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel har även föreningen avtal med Pro Städ AB, avtal med Lövhagen Mark och Trädgård för service av föreningens sopkasuner, Veolia svarar för tömning av föreningens miljöhus, Rubb & Stubb svarar såväl för snöröjning som skötsel av häckar och planteringar. Trädgårdsgruppen ansvarar för blomrabatter i anslutning till entré och arrangemang av vår- och höststädningar, ofta gemensamt med systerförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Hemsida med såväl öppen information, som specifik information till enbart boende.
2. Nödvändiga åtgärder avseende taksäkerhet har utförts.

Brf har drivit en lång process för att förmå NCC/Bonava åtgärda vad Brf anser vara garantiärenden. Då NCC/Bonava inte visat något intresse för att åtgärda dessa fel och brister kommer ärendet nu att gå till domstol.

Planerade/Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förutom löpande underhåll kommer planerad vårstädning att fokusera på uppfräschning av staket inteill p-platser och underhåll på marknivå intill samtliga hus, med sedvanlig fika som avslutning.

Linjär avskrivning/räntor/amortering/avgift

Myndighetsbeslut togs 2014 om att det inte längre är tillåtet att tillämpa progressiva avskrivningar för bostadsrättsföreningar. Linjär avskrivning måste tillämpas. Föreningen beslutade därför år 2017, efter samråd med revisorn att höja avskrivningstiden från 100 år till 120 år vilket innebär en avskrivningskostnad om 752 tkr/år för 2020.

Räntor

Styrelsen har aktivt arbetat med att förhandla räntor (med tanke på den gynnsamma räntenivån) vilket inneburit en kostnadssänkning från 876 TKR (2013) till 224 (2020). Förväntad räntekostnad 2021 beräknas bli 221 TKR. Räntekostnaden under 2020 uppgår till 77 kr/kvm.

Amortering

Styrelsen har fortsatt att amortera på föreningens lån med ca 368 tkr under 2020. Sammanlagt har föreningen kunnat amortera ca 5,3 Mkr sedan tillträdet till fastigheten 2011. Totalt har föreningens lån, sedan år 2011, minskat från 33,5 Mkr till 28,2 Mkr år 2020. Styrelsen har ansett att detta vara av stor vikt med aggressiv amortering med tanke på rådande ränteläge och höga avskrivningskostnader. För 2021 blir amortering 368 tkr.

Avgift

För 2021 beslutade styrelsen att inte höja avgiften då föreningen både har möjlighet att fortsättningsvis kunna amortera och hållit låg räntenivå på lånen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 800 000 kr varav 14 800 000 kr avser mark.
Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättningen för föreningen fastighetsunderhåll skall enligt beslut på årsstämman göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr/kvm bostadsarea.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 547 450	2 519 831	2 523 724	2 560 129
Resultat efter fin. poster	48 772	-550 319	56 953	51 067
Soliditet, %	76	76	76	76
Bostadsyta, kvm	2 885	2 885	2 885	2 885
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	711	711	711	711
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 791	9 919	10 057	10 283

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	61 258 831	-	-	61 258 831
Upplåtelseavgifter	30 171 169	-	-	30 171 169
Fond, yttre underhåll	446 416	-	115 400	561 816
Balanserat resultat	357 836	-550 319	-115 400	-307 882
Årets resultat	-550 319	550 319	48 772	48 772
Eget kapital	91 683 934	0	48 772	91 732 706

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-307 882
Årets resultat	48 772
Totalt	-259 110

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115 400
Balanseras i ny räkning	-374 510
	-259 110

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 547 450	2 519 831
Rörelseintäkter		17 262	54 949
Summa rörelseintäkter		2 564 712	2 574 780
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 142 470	-1 429 017
Övriga externa kostnader	7	-281 892	-644 735
Personalkostnader	8	-97 964	-94 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 824	-752 565
Summa rörelsekostnader		-2 292 149	-2 920 915
RÖRELSERESULTAT		272 562	-346 135
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-223 790	-204 184
Summa finansiella poster		-223 790	-204 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		48 772	-550 319
ÅRETS RESULTAT		48 772	-550 319

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	119 122 774	119 892 598
Summa materiella anläggningstillgångar		119 122 774	119 892 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 122 774	119 892 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	179
Övriga fordringar	11	27 322	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	159 909	118 106
Summa kortfristiga fordringar		187 231	118 350
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 282 313	824 452
Summa kassa och bank		1 282 313	824 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 469 545	942 802
SUMMA TILLGÅNGAR		120 592 319	120 835 400

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 430 000	91 430 000
Fond för yttre underhåll		561 816	446 416
Summa bundet eget kapital		91 991 816	91 876 416
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-307 882	357 836
Årets resultat		48 772	-550 319
Summa fritt eget kapital		-259 110	-192 482
SUMMA EGET KAPITAL		91 732 706	91 683 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 197 366	28 248 175
Summa långfristiga skulder		11 197 366	28 248 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 050 809	368 504
Leverantörsskulder		205 198	121 123
Skatteskulder		51 874	50 192
Övriga kortfristiga skulder		1 872	1 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	352 494	362 256
Summa kortfristiga skulder		17 662 247	903 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 592 319	120 835 400

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Beckomberga By har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Miljöbelysning lamparmaturer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2011 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 715 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	172 755	178 082
Årsavgifter, bostäder	2 050 776	2 050 776
Övriga intäkter	341 180	345 922
Summa	2 564 712	2 574 780

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	68 352	70 010
Fastighetsskötsel	33 845	60 855
Snöskottning	0	28 899
Städning	42 888	42 018
Trädgårdsarbete	44 405	55 645
Summa	189 490	257 427

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	0	1 423
El	0	9 320
Gård/markytor	0	603
Reparationer	142 260	177 137
Soprum	0	10 188
Tak	24 055	0
Vattenskada	0	75 523
Ventilation	32 633	32 633
Summa	198 948	306 827

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	269 038	366 761
Sophämtning	58 045	48 821
Uppvärmning	50 852	53 400
Summa	377 935	468 982

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	23 368	20 406
Fastighetsskatt	26 399	25 475
Kabel-TV	47 240	47 300
Samfällighet	279 090	302 601
Summa	376 097	395 782

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1 899
Juridiska kostnader	62 500	100 913
Kameral förvaltning	72 414	68 325
Konsultkostnader	98 530	431 964
Revisionsarvoden	17 500	26 375
Övriga förvaltningskostnader	30 948	15 259
Summa	281 892	644 735

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	19 207	22 617
Styrelsearvoden	78 757	71 981
Summa	97 964	94 598

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	223 564	204 162
Övriga räntekostnader	226	22
Summa	223 790	204 184

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	124 970 406	124 880 000
Årets inköp	0	90 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 970 406	124 970 406
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 077 808	-4 325 243
Årets avskrivning	-769 824	-752 565
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 847 632	-5 077 808
Utgående restvärde enligt plan	119 122 774	119 892 598
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 600 000</i>	<i>35 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
Summa	57 800 000	57 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 183	0
Skattekonto	26 139	65
Summa	27 322	65

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetskötsel	11 701	0
Försäkringspremier	8 138	0
Förutbet försäkr premier	0	7 080
Förvaltning	19 223	17 635
Kabel-TV	11 810	11 810
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 037	81 581
Summa	159 909	118 106

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-30	0,70 %	4 334 057	4 585 309
Stadshypotek	2021-12-30	0,82 %	12 599 500	12 599 500
Nordea Hypotek	2022-06-15	0,78 %	11 314 618	11 431 870
Summa			28 248 175	28 616 679

Varav kortfristig del 17 050 809

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	24 000	30 000
El	31 613	38 259
Förutbetalda avgifter/hyror	185 099	185 099
Löner	72 440	71 983
Sociala avgifter	22 760	22 617
Uppvärmning	6 749	7 770
Utgiftsräntor	1 333	1 348
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 500	5 180
Summa	352 494	362 256

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000
Summa	33 500 000	33 500 000

Underskrifter

Bromma den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Lidvall
Ordförande

Kerstin Stamyr
Sekreterare

Anne-Louise Löfgren
Kassör

Thomas Lindgren
Ledamot

Louise Hedenstierna Strid
Ledamot

Patrik Bjarnestig
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-10 12:32:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
niklas.jonsson@pwc.com

Leveranskanal: E-post

Granskare

Sabina Eriksson
sabina.eriksson@pwc.com

Leveranskanal: E-post

BRF BECKOMBERGA BY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-08 10:37:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNE-LOUISE BIRGITTA LÖFGREN

Datum

Anne-Louise Löfgren
anne-louise.lofgren@svenskakyrkan.se

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-09 20:18:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS LINDGREN

Datum

Thomas Lindgren
thomas.bekis@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-09 18:20:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK LIDVALL

Datum

Fredrik Lidvall
fredriklidvall@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-09 19:07:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kerstin Elisabet Stamy

Datum

Kerstin Stamy
kerstin.stamy@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-09 21:40:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LOUISE HEDENSTIERNA STRID

Datum

Louise Hedenstierna Strid
lis.strid@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-09 17:45:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK BJARNESTIG

Datum

Patrik Bjarnestig
patrik.bjarnestig@seb.se

Leveranskanal: E-post