

Årsredovisning

BRF Beckasinen 4

Org nr 769610-1737

Räkenskapsår 2019-01-01 -- 2019-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för BRF Beckasinen 4 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5
Noter	7

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Jörgen Ralphsson	Ordförande
Bernt Johansson	Ledamot
Sten Christoffersson	Sekreterare
Tommy Kullman	Ledamot
Eva Modin	Ledamot

Annika Andersson Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bernt Johansson och Eva Modin.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen, även av två i förening av ledamöterna.


Revisorer

Revisor har under året varit auktoriserade revisor Maria Johansson på Grant Thornton.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lilian Ralphsson (sammankallande), Gunnel Holm Christoffersson.

Verksamheten

En äkta bostadsrättsförening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom :
i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för
permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande
utan begränsning i tiden. BRF Beckasinen 4 är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är
Linköping. 

Information om fastigheterna

Föreningen omfattar totalt 11 bostadsrättslägenheter varav 7 bostadslägenheter fördelade på 5 rum och kök, 2 på fyra rum och kök och 2 på två rum och kök.

Fastighetsbeteckning: Beckasinen 4
Adress: Klostergatan 8
Lägenhetsyta: 1544 kvm
Bostadsrättsföreningen bildad : 2004

Resultat och ställning

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (Kkr)	753	753	755	786
Rörelseresultat (Kkr)	-298	92	149	113
Balansomslutning (Kkr)	18 420	18 707	18 631	18 481
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm *)	488	488	488	505
Driftkostnader, kr/kvm ***)	500	300	265	272
Räntekostnad, kr/kvm *	39	37	37	74
Soliditet %	65	66	65	65
Likviditet % **)	1 102	1 530	1 106	863
Lån, kr per kvm	4104	4104	4104	4104

*) Kostnaden fördelas på summan av lägenhetsyta, 1 544 kvm. Genomsnitt för året.
Justerad avgift för de lägenheter där frivilligt kapitaltillskott gjorts.

***) Checkkrediten ingår med ej nyttjad del i underlaget för beräkning av likviditeten.

***) Under 2019 ingår reparationer och förbättringar med 302 kr/kvm jmf med 66 kr/kvm för 2018

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

EMLI AB

Ekonomisk förvaltning

Riksbyggen

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Kapitaltillskott allmän information

Under 2013 har föreningsstämman fattat beslut om att ändrat stadgarna för att möjliggöra frivilliga kapitaltillskott i föreningen. Stadgeändringen innebär att det finns två andelstal i föreningen och årsavgiften delas i en kapitalkostnadsdel och en driftkostnadsdel.

Frivilliga kapitaltillskott har genomförts under juni 2013. I samband med detta har avgiften för de lägenheter som genomfört frivilliga kapitaltillskott sänkts.

Väsentliga händelser under året

Modernisering av förenings hiss har genomförts samt utbyte av fjärrvärmeväxlare. 

Avgifter

Efter att ha antagit resultatbudgeten för 2020 har styrelsen beslutat att inte genomföra några förändringar av årsavgiften för 2020. Av föreningens lån löper 6.336.000 kr med fast ränta.

Förväntad framtida utveckling

Under 2020 planeras en restaurering av balkongräcke och delar av staketet.
Fönstermålning planeras under hösten 2020.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Kapital tillskott	Underhålls fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 205 305	1 597 480	320 000	154 160
Beslut enligt föreningsstämma				
Avsättning till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000
Disposition fond yttre underhåll				
Årets resultat				-297 652
Belopp vid årets utgång	10 205 305	1 597 480	370 000	-193 492

Förslag till vinstdisposition

Förslaget till avsättning till fonden för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	104 160
Årets resultat	-297 652
Summa	-193 492

Styrelsen föreslår följande disposition:

Årets avsättning till fonden för yttre underhåll	-50 000
Uttag ur fonden för yttre underhåll	300 000
Att balansera i ny räkning:	56 508

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter		753 144	753 144
Övriga intäkter		0	0
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	1	-848 844	-464 572
Avskrivningar	2	-142 150	-139 350
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-990 994</i>	<i>-603 922</i>
Rörelseresultat		-237 850	149 222
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 802	-57 398
Resultat efter finansiella poster		-297 652	91 824
Årets resultat		<u>-297 652</u>	<u>91 824</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	17 719 162	17 703 171
Inventarier, verktyg och installationer	4	45 514	63 655
Summa materiella anläggningstillgångar		17 764 676	17 766 826
Summa anläggningstillgångar		17 764 676	17 766 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar/skattefordringar		4 179	4 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 206	22 090
Summa kortfristiga fordringar		37 385	26 709
Kassa och bank (Checkkredit 500.000 kr)		618 122	913 480
Summa omsättningstillgångar		655 507	940 189
Summa tillgångar		<u>18 420 183</u>	<u>18 707 015</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		10 205 305	10 205 305
Insatser kapitaltillskott		1 597 480	1 597 480
Fond för yttre underhåll		370 000	320 000
Summa bundet eget kapital		12 172 785	12 122 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		104 160	62 336
Årets resultat		-297 652	91 824
Summa fritt eget kapital		-193 492	154 160
Summa eget kapital		11 979 293	12 276 945
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	6 336 000	6 336 000
Summa långfristiga skulder		6 336 000	6 336 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 339	5 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	83 551	88 135
Summa kortfristiga skulder		104 890	94 070
Summa eget kapital och skulder		18 420 183	18 707 015

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Under 2014 ändrades redovisningen till BFN rekommendationer och Riksbyggens rekommendation tillämpas avseende avskrivning på byggnad.

Avskrivningstider

Byggnader	120 år
Standardförbättringar	20-50 år
Byggnadsinventarier	10 år

Underhåll /underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

☺

Not 1 Drift

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	36 126	33 988
Förvaltningskostnader	29 384	28 960
Obligatoriska besiktningar	5 270	5 085
Fastighetsförsäkring	19 299	18 869
Uppvärmning	164 515	163 618
El	28 738	26 787
Vatten	26 024	26 043
Sophämtning	15 861	13 408
Snöröjning och planteringsytor	6 343	5 689
Kabel-TV	11 164	10 929
Auktoriserad revision	11 915	11 794
Bankkostnader	1 616	1 421
Fastighetsskatt och avgifter	15 147	14 707
Reparation och underhåll * inkl hiss och värmeväxlare	466 755	102 374
Övrigt och förbrukningsmtrl, brandsläckare	10 687	900
	<u>848 844</u>	<u>464 572</u>

Not 2 Avskrivningar

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning byggnader	106 166	106 166
Avskrivning standardförbättringar	17 843	15 043
Avskrivning byggnadsinventarier	18 141	18 141
Summa	<u>142 150</u>	<u>139 350</u>

8

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefria räntor	0	0
Summa	0	0

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 724 342	18 724 342
Inköp	140 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 864 342	18 724 342
Ingående avskrivningar	-1 021 171	-899 962
Årets avskrivningar	-124 009	-121 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 145 180	-1 021 171
Utgående planenligt värde	17 719 162	17 703 171
Varav byggnader	12 253 337	12 237 346
Varav mark	5 465 825	5 465 825

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 28 600 000 varav byggnadsvärde kr 15 400 000, varav markvärde kr 13 200 000.

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	181 407	181 407
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 407	181 407
Ingående avskrivningar	-117 752	-99 611
Årets avskrivningar	-18 141	-18 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 893	-117 752
Utgående planenligt värde	45 514	63 655

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Danske Bank	0,70%	rörligt	0	2 750 000
Danske Bank	0,99%	2019-10-18	0	3 586 000
Danske Bank	0,70%	2022-10-18	6 336 000	0
		Summa	6 336 000	6 336 000

Amorteringsfritt lån.

Checkkrediterna uppgår till 500.000 kr (500 000) kronor.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader T Verken	27 967	29 169
Upplupen kostnad revision	11 250	11 250
Förutbetalda hyror och årsavgifter	44 334	44 016
Upplupen ränta	0	3 700
Summa	83 551	88 135

Not 7 Ställda säkerheter avseende egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	8 934 000	8 934 000
Summa	8 934 000	8 934 000

Linköping 2020-02-10



Jörgen Ralphsson



Bernt Johansson



Sten Christoffersson



Tommy Kullman



Eva Modin

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Beckasinen 4
Org.nr. 769610-1737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 augusti 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 revisionssed 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 uppger, 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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 –2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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, medelförvaltningen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Norrköping den 4 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor