
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Beckasinen
Org nr: 716401-3109



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Beckasinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att 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.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-24. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-25.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är 1 320 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 722 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 53:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 112 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastigheternas adress är Svartbäcksgatan 43 A-G i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrade i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	53	16	31	112

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	66

Total tomtarea	5 334 m ²
Bostäder bostadsrätt ¹	8 049 m ²
Total bostadsarea	8 049 m ²
Lokaler bostadsrätt ¹	94 m ²
Total lokalarea	94 m ²

Årets taxeringsvärde	148 812 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	148 812 000 kr

¹ Ytan är korrigerad enligt senaste taxeringsbeslut.
Bostadsarea – korrigerats från 8 050 m² till 8 049 m².
Lokalarea – korrigerats från 90 m² till 94 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Öron-Näsa-Hals Specialist Caroline Bengtsson AB	90

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,63 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Fastighetservice	Jour
Luthagens Städ & Fönsterputs	Städ
Uppsala Lyftservice	Hisservice
ComHem	Kabel TV
Own IT	Bredband
Tele 2	Antennplats på taket som föreningen hyr ut
Öron-Näsa-Hals Specialist Caroline Bengtsson AB	Hysesavtal av lokal
Returpappercentralen	Sophämtning
Rödje Ventilation	Ventilation och luft
Uppsala Vatten	Vatten
Q-park	Parkering
Vattenfall	Energi
BUKAB	Brandsäkerhet

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 174 tkr och planerat underhåll för 1 389 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i feb 2020 och visar på ett underhållsbehov på 10 507 tkr för åren 2020-2029, 1 051 tkr i genomsnitt/år. Rekommenderad avsättning enligt reviderad underhållsplan visar på 579 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 579 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2013
Tvättstugor	2013
Spolning luftstammar	2014
Ventilationsrengöring	2014
Hissmodernisering	2014
Ventilationsrengöring och filterbyte	2015
Hissmodernisering	2015
Byte motorvärmare	2015
Stamspolning, fräsning	2016
Utbyte värmedetaljer	2016
Byte rensluckor, filter ventilation	2016
Målning fönster	2016
Markarbeten	2016
Målning tak	2017
LED-belysning	2017
Värmesystem, ventilation, termostater	2017
Staket	2017
OVK, filter	2018
Installation av systemövervakning	2019
Rensning kanaler	2019
Nya trädäck altaner	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering/utbyte av fläktsystem	1 389 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering/utbyte av fläktsystem	2020	500 tkr
Gemensam el	2021	330 tkr
Ytterdörrar	2021	1 400 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Svante Brinkhagen	Ordförande	Sittande till 2021
Jan Johansson	Vice ordförande	Sittande till 2021
Marianne Kördel	Sekreterare	Nyval till 2022
Magnus Hagberg	Ledamot	Fyllnadsval till 2021
Ragnhild Sjöberg	Ledamot	Nyval till 2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berzani Anter	Suppleant	Fyllnadsval till 2021
Joakim Lindh	Suppleant	Fyllnadsval till 2021
Ragnhild Mattsson	Suppleant	Nyval till 2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Karlsson	2021
Michael Sahlin	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 158 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

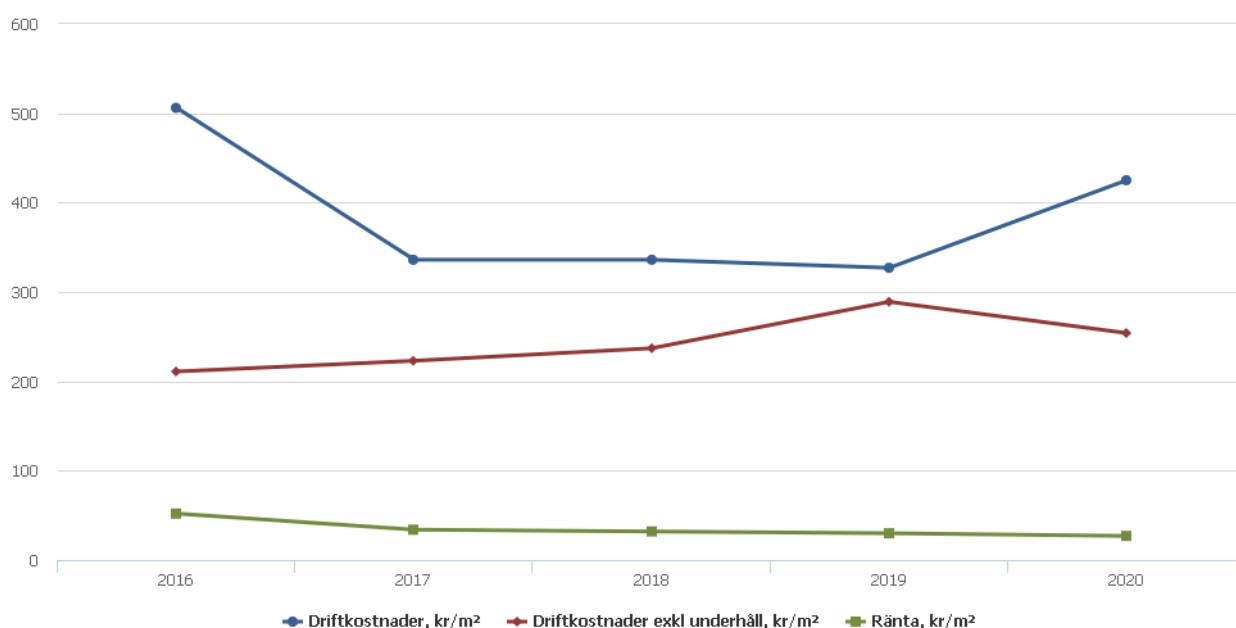
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 706	5 747	5 743	5 750	5 744
Resultat efter finansiella poster	1 320	2 109	2 046	1 982	213
Resultat exklusive avskrivningar	1 722	2 511	2 447	2 383	615
Balansomslutning	44 097	45 267	45 491	46 089	44 458
Soliditet %	60	55	50	45	42
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	77	121	119	121	139
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	181	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	684	684	684	684
Driftkostnader, kr/m ²	425	327	336	336	506
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	254	289	237	223	211
Ränta, kr/m ²	27	30	32	34	52
Lån, kr/m ²	1 919	2 233	2 542	2 852	2 906
Skuldkvot %	2,70	3,14	3,58	4,03	4,09

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 298 506	5 747 881	15 842 038	2 109 466
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 109 466	-2 109 466
Reservering underhållsfond		579 000	-579 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 389 375	1 389 375	
Årets resultat				1 320 357
Vid årets slut	1 298 506	4 937 506	18 761 879	1 320 357

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 951 504
Årets resultat	1 320 357
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-579 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 389 375
Summa	20 082 236

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **20 082 236**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 706 304	5 746 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 414	38 378
Summa rörelseintäkter		5 785 718	5 785 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 459 354	-2 662 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 894	-163 789
Personalkostnader	Not 6	-220 719	-205 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 751	-401 751
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-300
Summa rörelsekostnader		-4 242 717	-3 433 936
Rörelseresultat		1 543 000	2 351 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	79	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-222 722	-241 638
Summa finansiella poster		-222 644	-241 617
Resultat efter finansiella poster		1 320 357	2 109 466
Årets resultat		1 320 357	2 109 466

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 396 416	39 798 167
Summa materiella anläggningstillgångar		39 396 416	39 798 167
Summa anläggningstillgångar		39 396 416	39 798 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	41 778	41 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	160 614	168 147
Summa kortfristiga fordringar		202 392	209 364
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 497 963	5 259 967
Summa kassa och bank		4 497 963	5 259 967
Summa omsättningstillgångar		4 700 354	5 469 330
Summa tillgångar		44 096 770	45 267 497

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 298 506	1 298 506	
Fond för yttre underhåll	4 937 506	5 747 881	
Summa bundet eget kapital	6 236 012	7 046 387	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	18 761 879	15 842 038	
Årets resultat	1 320 357	2 109 466	
Summa fritt eget kapital	20 082 236	17 951 504	
Summa eget kapital	26 318 248	24 997 891	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 700 536	15 747 054
Summa långfristiga skulder		11 700 536	15 747 054
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 922 768	2 426 250
Leverantörsskulder	Not 16	214 050	231 707
Skatteskulder	Not 17	14 014	2 019
Övriga skulder	Not 18	1 200 702	1 214 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	726 452	648 233
Summa kortfristiga skulder		6 077 986	4 522 552
Summa eget kapital och skulder		44 096 770	45 267 497

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	119

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 507 064	5 507 064
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-143 100	-143 100
Hyror, bostäder	7 200	8 500
Hyror, lokaler	149 920	108 948
Hyror, garage	2 400	1 000
Hyror, p-platser	228 700	228 000
Hyror, övriga	0	44 400 ²
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 480	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-4 570
Summa nettoomsättning	5 706 304	5 746 642

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelse</i>	16 731	17 090
Övriga ersättningar, <i>övernattningslägenhet</i>	2 990	2 700
Fakturerade kostnader, <i>inkasso</i>	720	540
Övriga sidointäkter	46 192 ²	5 000
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter</i>	960	1 020
Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsuthyrningar</i>	11 820	12 028
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa övriga rörelseintäkter	79 414	38 378

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 389 375	-308 446
Reparationer	-173 898	-353 832
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 168	-162 344
Försäkringspremier	-94 290	-92 249
Kabel- och digital-TV	-179 964	-283 827
Pcb/Radonsanering	-46 363	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 839	-9 019
Serviceavtal, <i>hiss, ny kontering fr:o.m. 2020</i>	-30 688	0
Obligatoriska besiktningar	-58 081 ³	-38 331 ³
Snö- och halkbekämpning	-6 746	-54 687
Förbrukningsmaterial- och inventarier	-20 790	-31 165
Fordons- och maskinkostnader	-200	0
Vatten	-264 371	-216 265
Fastighetsel	-207 879	-249 818
Uppvärmning	-548 257	-587 059
Sophantering och återvinning	-112 279	-134 111
<i>Förvaltningsarvode drift, trädgårdsskötsel och lokalvård</i>	-144 168	-141 646
Summa driftskostnader	-3 459 354	-2 662 798

² Antennplats – bytt konto från 2020 och framåt, Årets intäkt inkluderar även cykelförsäljning

³ 2020 Geoteknisk handläggning ca 50 tkr, hissbesiktning – ca 9 tkr 2019 Hissbesiktning + serviceavtal - hiss

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-93 316	-93 898
Lokalkostnader	-143	0
IT-kostnader	0	-2 406
Arvode, yrkesrevisorer	-8 563	-8 688
Övriga förvaltningskostnader	-25 108	-34 726
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 078	-15 814
Kontorsmateriel	-2 654	-3 456
Telefon och porto	0	-986
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-120
Bankkostnader	-2 019	-2 038
Övriga externa kostnader	-13 013 ⁴	-1 656
Summa övriga externa kostnader	-160 894	-163 789

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-22 120	-38 416
Styrelsearvoden	-121 200	-116 714
Sammanträdesarvoden	-39 262	-22 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 200
Övriga kostnadsersättningar	-644	-426
Sociala kostnader	-37 492	-22 743
Summa personalkostnader	-220 719	-205 299

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-401 751	-401 751
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-401 751	-401 751

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	-300
Summa övriga rörelsekostnader	0	-300

⁴ Främst Lantmäteriet

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79	21

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-222 722	-241 638
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-222 722	-241 638

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 707 901	47 707 901
Mark	6 047 480	6 047 480
	53 755 381	53 755 381
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 755 381	53 755 381

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-13 957 215	-13 555 464
	-13 957 215	-13 555 464

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-401 751	-401 751
	-401 751	-401 751

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 358 965	-13 957 215
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	33 348 936	33 750 687
Mark	6 047 480	6 047 480

Taxeringsvärden

Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	812 000	812 000
Totalt taxeringsvärde	148 812 000	148 812 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 518 000</i>	<i>78 518 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 294 000</i>	<i>70 294 000</i>

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	41 778	41 217
Summa övriga fordringar	41 778	41 217

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 841	94 290
Förutbetalda driftkostnader	0	7 672
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 663	23 056
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 438	43 129
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 672	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 614	168 147

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	971 625	982 350
Transaktionskonto	3 526 338	4 277 617
Summa kassa och bank	4 497 963	5 259 967

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 623 304	18 173 304
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-440 000	-2 426 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 482 768	-2 426 250
Långfristig skuld vid årets slut	11 700 536	15 747 054

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	2021-02-11	3 592 768,00	0,00	110 000,00	3 482 768,00
SWEDBANK	1,71%	2022-03-11	7 152 768,00	0,00	275 000,00	6 877 768,00
SWEDBANK	1,23%	2023-01-25	7 427 768,00	0,00	2 165 000,00	5 262 768,00
Summa			18 173 304,00	0,00	2 550 000,00	15 623 304,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 440 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	214 050	231 707
Summa leverantörsskulder	214 050	231 707

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	168 168	162 344
Debiterad preliminärskatt	-154 154	-160 325
Summa skatteskulder	14 014	2 019

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 197 904	1 173 481
Skuld sociala avgifter och skatter	2 798	40 861
Summa övriga skulder	1 200 702	1 214 343

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 335	0
Upplupna räntekostnader	24 153	38 832
Upplupna elkostnader	15 502	24 625
Upplupna värmekostnader	68 894	74 520
Upplupna revisionsarvoden	9 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	87 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 297	19 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 326	9 613
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	456 445	471 030
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	726 452	648 233

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	52 463 000	52 463 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Svante Brinkhagen

Jan Johansson

Marianne Kördel

Magnus Hagberg

Ragnhild Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Borev Revisionsbyrå AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Väsentliga händelser under 2020

Årsstämman för 2019 hölls, p g a att landet drabbats en pandemi, så sent som den 25 juni. P g a förhållningsrekommendationerna hölls stämman med social distansering mellan deltagarna, utomhus på föreningens innergård. Trots omständigheterna fungerade detta bra och påverkade inte heller deltagarantalet. I anslutning till stämman hölls ett konstituerande sammanträde. Konstaterades där att stämman valt Svante Brinkhagen till ordförande. I övrigt konstituerades styrelsen så att Janne Johansson är vice ordförande med särskilt ansvar för nycklar och information. Marianne Kördel utsågs till sekreterare. Ragnhild Sjöberg ansvarar för tvättstugor, bokning till övernattningsrum, anslagstavlor samt dörrskyltning, Magnus Hagberg svarar för tekniska frågor. Av de tre suppleanterna är Ragnhild Mattsson utbildningsansvarig, Berzani Anter miljöansvarig, samt Joakim Lindh brandskyddsansvarig. Laila Sahlin, Kurt Karlsson och Åse Hagberg var verksamma från början av året till stämmodatum.

Under året hölls elva styrelsemöten, de båda första i styrelserummet och resterande nio p g a pandemin, i form av telefonmöten.

Bland större projekt, både arbetsmässigt och ekonomiskt, under året återfinns först utbytet av fläktaggregaten som förser våra lägenheter med tempererad luft. Den tidigare utrustningen daterade sig tillbaka till när huset byggdes. Vidare har nytt och för oss mer förmånligt avtal tecknats med ComHem. En radonmätning utfördes under våren med mätvärden som låg klart under gränsvärdena. Under året har också en geoteknisk mätning genomförts omfattande sättningsmätning, samt kontrollprogram avseende vårt perkulationsmagasin samt differentialsättningsmätning. Årlig hissbesiktning genomfördes utan anmärkningar. Ett nytt inhämtande av anbud avseende sophämtning resulterade i att vi ligger kvar hos tidigare leverantör.

Ett återkommande ämne har varit omdragning av fjärrvärmeledning över vår parkering. Detta ärende har haft en del turer. Projektet startas i årsskiftet 20/21 och planen är nu att byggnadsarbetena börjar i maj 2021. Hela Eddagatan kommer att grävas upp och sedan över vår parkering. Hela projektet beräknas ta ett år. Enligt avtal har kommunen att tillse att vi vid varje enskilt tillfälle har tillgång till 66 platser. Fabriksgatan kommer att öppnas för trafik i bägge riktningarna.

Under 2021 kommer vi också att börja planera för införande av ett gemensamt elavtal. Det slutliga förslaget kommer att underställas en extra stämma. Vi jobbar också med att byta samtliga ytterdörrar, vilket också medför att postfack kommer att finnas i respektive entré.

Kurt Karlsson och Anders Bruce har som tidigare utfört diverse löpande arbeten. Trädgårdsgruppen har utfört löpande arbeten med plantering och underhåll på gården. En inhyrd arborist har beskurit och stagat upp pilen, vilken fått skador. Samtidigt beskars kastanjen och fruktträden. Vår- och höststäddagarna fick av pandemiskäl ställas in, vilket också gällde för det traditionella glöggminglet vid julgranen.

Under året bytte sju lägenheter ägare. Dessutom fick vi en ny hyresgäst i läkarmottagningen. Vi hälsar de nyinflyttade välkomna och hoppas ni kommer att trivas hos oss.

Ekonomi i föreningen är stabil. Tack vare gjorda investeringar har vi kunnat minska våra driftkostnader. Detta innebär att det inte blir någon avgiftshöjning under 2021. Vi kommer även detta år att göra en extra amortering på ett av våra lån.

BRF Beckasinen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Beckasinen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

