



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Beckasinen 3
769618-2158

Räkenskapsåret 2017

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Beckasinen 3, Linköpings kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017 (170101 – 171231).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 januari 2008. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 4 februari 2014.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen äger sedan den 14 februari 2014 fastigheten på adresserna Engelbrektskatan 7A och 7B i Linköping då den förvärvades i samband med ombildning till bostadsrätt.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter skall väljas årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2017 har styrelsen haft följande sammansättning:

Nils Paulsson	Ledamot - ordförande
Erik Johansson	Ledamot - kassör
Ann Genfors	Ledamot
Susanne Hellberg	Ledamot
Jan Kåredal	Ledamot
Mikael Olofsson	Ledamot
Mats Florén	Suppleant
Kenneth Esping	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Styrelsens sammanlagda arvode har under mandatperioden uppgått till 25 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter).

Valberedning

Marie Larsson	Sammankallande
Hampus Dalhammer	

Revisor

Beatrice Adolfsson	Föreningsrevisor
--------------------	------------------

En redovisningskonsult från UCS Ekonomiservice i Sverige AB (tidigare United Computer Systems AB) valdes till uppdraget som föreningsrevisor då det bland föreningens medlemmar ej fanns någon passande kandidat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya entrédörrar med lås samt nya lås till och i källaren med utrymmen installerade.
- Dränering utfört kring fastigheten
- Ny torktumlare och torkskåp installerat i den gemensamma tvättstugan
- Ny belysning i hissar installerat
- Rensning av ventilationen i tvättstugan
- Avtal gällande hissbesiktning och löpande underhåll av hissarna omförhandlat till lägre kostnad
- Fasadenovering upphandlad med beräknad start i april 2018
- Gemensam städdag genomförd i november
- Beslut om höjning av årsavgiften med 17 % fr.o.m. januari 2018
- Hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2017

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Gemensam städdag genomförd i mars
- Fasadenovering redo för start i april 2018
- Brandskyddsgenomgång genomförd

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1913 och genomgick 1986 en total rotrenovering både in- och utvändigt. I samband med renoveringen installerades hiss i båda trapphusen samtidigt som vinden inreddes till lägenheter. Fastigheten omfattar ett flerbostadshus med källare, fyra våningar samt inredd vind.

Fastigheten har 19 lägenheter med följande fördelning:

1 rum och kök	2 st
2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	5 st
4 rum och kök	1 st
Totalt	19 st

Av fastighetens 19 lägenheter har samtliga upplåtits med bostadsrätt. Fastigheten har en källarlokal som för närvarande är outhyrd.

Under räkenskapsåret har tre lägenheter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köparen.

Fastighetens totala bostadsyta är 1455 kvm varav samtlig yta utgör upplåten bostadsyta. Källarlokalens yta är 60 kvm.

Föreningen har fem p-platser (med el) som kan hyras av föreningens medlemmar. Hyran för en p-plats var under räkenskapsåret 540 kr/mån. Fyra medlemmar stod i kö till dessa p-platser vid räkenskapsårets slut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse, försäkring mot ohyra samt kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Uppvärmning av fastigheten sker med fjärrvärme från Tekniska Verken i Linköping AB.

Fastighetens avskrivningar

I den ekonomiska plan som initialt togs fram inför ombildningen angavs en progressiv avskrivning av vår byggnad. Detta var i linje med dåvarande avskrivningsprinciper. Därefter har statliga Bokföringsnämnden den 28 april 2014 kommit med ett förtydligande om att progressiv avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Vår förening har därför övergått till en linjär avskrivning av vår byggnad på 50 år. Under en period av 50 år kommer det därmed att göras årliga avskrivningar på 2 procent av vår byggnads anskaffningsvärde (som var 16 446 795 kr). Detta resulterar i årliga avskrivningar på 328 936 kr. Som jämförelse var den planerade avskrivningen för räkenskapsåret 2017, enligt den ursprungliga progressiva avskrivningsplanen, endast i storleksordningen 20-25 tkr.

Dessa ökade avskrivningar belastar kraftigt föreningens resultaträkning. Det finns två sätt att hantera detta. Antingen höjs medlemsavgiften för att kompensera för de ökade avskrivningarna eller så tillåts resultaträkningen redovisa ett årligt underskott.

Då många bostadsrättsföreningar befinner sig i samma dilemma så gav SBC, HSB, FAR, Bostadsrätterna och Riksbyggen de två professorerna Daniel Stattin och Carl Svernlöv i uppdrag av att utreda vad som rättsligt gäller när en bostadsrättsförening redovisar underskott i resultaträkningen. Professorerna presenterade den 19 september 2014 ett rättsutlåtande i vilket det framgår att det är tillåtet för en bostadsrättsförening att redovisa årliga underskott under förutsättning att likviditeten är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll.

Då vår förenings likviditet samt fonderingar bedöms vara tillräckliga så har styrelsen därför beslutat att tillåta föreningens resultaträkning att redovisa årliga underskott som följd av ökade avskrivningar.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen av föreningens fastighet hanteras av FF Fastighetservice AB.

Bokföring

Föreningens löpande redovisning samt bokslut hanteras av UCS Ekonomiservice i Sverige AB (tidigare United Computer Systems AB).

Medlemsinsatser

Föreningens medlemsinsatser är 19 099,66 kr per kvm.

Medlemsavgifter

Föreningens medlemsavgifter bestod under räkenskapsåret av en årsavgift på 362,23 kr per kvm.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall det finnas en fond för yttre underhåll samt att avsättning till denna fond ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Vid ombildningen beslutades om en initial avsättning till denna fond med 2 000 000 kr för att täcka fastighetens planerade underhållsbehov fram till år 2019. Enligt föreningens ekonomiska plan skall det till denna fond dessutom göras årliga schablonmässiga avsättningar. Den planerade avsättningen för räkenskapsåret är 53 000 kr.

Underhållsplan

Nedanstående underhållsplan innefattar de större underhållsåtgärder som planeras utföras fram till år 2035. De övre punkterna baseras på den underhållsbesiktning som utfördes den 16 september 2013 av Spetz Fastighetskonsult AB i samband med bildandet av föreningen och skulle täcka de åtgärder som behövde genomföras fram till 2019. Under 2017 togs en uppdaterad version fram av styrelsen med syfte att täcka åtgärder fram till år 2035. Dessa har det inte gjorts en kostnadsuppskattning för varför inget belopp anges.

Utfört	Åtgärd	Uppskattad kostnad belopp i kr
2014	Spolning av dagvattenledning	12 500
2014	Spolning och filmning av avlopp i källargolv	18 750
2014	Byte av mattor i hissar	12 500
2014	Renovering ytskikt i tvättstuga	31 250
2016 ¹⁾	Rensning hängrännor, åtgärda skador på stuprör mm	18 750
	Omputsning fasad, åtgärda balkongplattor och rost i bärverk m.m.	1 250 000
	Målning av samtliga fönster samt balkongräcken	312 500
2017	Åtgärda fuktgenomslag i källare vid yttervägg	62 500
	Målning av skorstensplåt mm	31 250
	Målning av källargolv	18 750
	Målning cykelrum	18 750
2017 ²⁾	Diverse oförutsett	212 500
-----		-----
		2 000 000
	Asfaltering runt fastigheten	-
	Uppsättning av grindar	-
	Renovering av källarlokal	-
	Spolning av samtliga avlopp	-
	Renovering trappuppgångar	-
	Utbyte av hissar	-
	Installation av automatiska dörröppnare	-

¹⁾ Rensning av takrännor utfört 2016. Rensning av hängrännor utfört 2014.

²⁾ 50 000 kr taget i anspråk 2017 för kostnader i samband med dränering.

Ekonomi

Resultat före avskrivningar och finansiella poster blev en förlust på 641 909 kr. Anledningen till den stora förlusten är framförallt de arbeten som har genomförts under årets utvärdigt (dränering) men även att en vattenskada upptäcktes i den lägenhet som föreningen sålde och som omvandlades från hyresrätt till bostadsrätt. Redovisas nedan som kostnader av engångskaraktär.

Som tidigare nämnts har årsavgiften höjts för att kompensera de minskade intäkterna som omvandlingen innebär. Föreningens källarlokal står för närvarande tom, här finns outnyttjad potential till intäkter från en hyresrätt vilket efter att fasadrenoveringen är genomförd kommer att tas upp på nytt av styrelsen.

Årets resultat blev en förlust på 1 128 490 kr. I denna förlust ingår avskrivningar på 494 781 kr, där 328 936 kr härrör från de nya kraven om linjära avskrivningar.

I enlighet med föreningens ekonomiska plan så utfördes initialt en avsättning till fond för yttre underhåll med 2 000 000 kr. Detta resulterade i ett initialt balanserat resultat i form av en ackumulerad förlust på 2 000 000 kr. Denna initiala avsättning var en bokföringsmässig förflyttning av 2 000 000 kr från fritt kapital (balanserat resultat) till bundet kapital (fond för yttre underhåll).

Övergången till linjär avskrivning av vår byggnad får till följd att föreningen sannolikt kommer att göra negativa resultat varje år under de 50 år som avskrivningarna pågår. Dessa negativa resultat kommer därefter årligen, fram till år 2064 då byggnaden är helt avskriven, att ackumuleras till det balanserade resultatet.

Nedanstående belopp anges i kronor.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lån per kvm	0	0
Årsavgift per kvm	362	362
Intäkter	606 760	739 820
Driftskostnader	-1 156 164	-554 417
- Kostnader av engångskaraktär	-616 168	
Övriga externa kostnader	-65 000	-90 781
Personalkostnader	-27 504	-11 462
Avskrivningar	-494 781	-344 150
Finansiella poster	8 196	7 490
Årets resultat	-1 128 490	-253 500
Fond för yttre underhåll	2 053 000	2 016 000
Balansomslutning	27 322 580	28 461 882

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 881 888
Årets resultat	-1 128 490
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-4 010 378</u>

Styrelsen föreslår:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	-53 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	105 000
Att balansera i ny räkning	-3 958 378

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultatrapport

Preliminär

	Perioden	Akkumulerat	Period fg år
Rörelsens intäkter och lagerförändring			
Nettoomsättning			
3011 Hyresintäkter Bostäder	0,00	0,00	41 250,00
3013 Hyresintäkter lokaler, ej momsregistrerade	0,00	0,00	28 840,00
3015 Hyresintäkter P-platser och övriga utrymmen ej moms	27 648,00	27 648,00	36 882,00
3021 Årsavgifter Bostäder	534 507,00	534 507,00	573 549,00
3290 Övriga ersättningar från bostadsrättsinnehavare	29 660,00	29 660,00	0,00
3310 Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 568,00	1 568,00	6 657,00
3740 Öresutjämning	0,53	0,53	-0,07
S:a Nettoomsättning	593 383,53	593 383,53	687 177,93
Övriga rörelseintäkter			
3994 Försäkringsersättningar	13 376,00	13 376,00	52 642,00
S:a Övriga rörelseintäkter	13 376,00	13 376,00	52 642,00
S:a Rörelseintäkter och lagerförändring	606 759,53	606 759,53	739 819,93
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter mm			
4010 Inköp av varor och material	0,00	0,00	-6 125,00
4100 Fastighetsskötsel	-62 409,00	-62 409,00	-70 925,00
4130 Sotning	-14 316,00	-14 316,00	0,00
4142 Hissbesiktning	-2 838,00	-2 838,00	-5 623,00
4310 Rep. av Bostäder (de gånger föreningen står för kostnaden)	-95 854,00	-95 854,00	12 457,00
4334 Rep. Tvättutrustning gemensamma utrymmen	-14 025,00	-14 025,00	-21 301,50
4339 Reparation av Gemensamma utrymmen övrigt	-27 278,00	-27 278,00	-29 855,75
4341 Rep. VA & Sanitet	-23 734,50	-23 734,50	-58 057,00
4346 Rep. Hiss	-48 934,00	-48 934,00	-11 812,00
4350 Reparation av huskropp utvändigt	-520 314,00	-520 314,00	0,00
4352 Reparation Fasad	-1 236,00	-1 236,00	0,00
4359 Reparation av huskropp utvändigt, övrigt	0,00	0,00	-25 000,00
4610 El	-25 507,00	-25 507,00	-23 477,06
4620 Uppvärmning (fjärrvärme)	-175 901,94	-175 901,94	-184 116,92
4630 Vatten	-36 321,54	-36 321,54	-37 126,22
4640 Avfallshantering	-22 913,05	-22 913,05	-23 609,15
4710 Fastighetsförsäkringar	-21 347,38	-21 347,38	-28 929,38
4760 Kabel-Tv och Internet	-10 217,00	-10 217,00	-13 443,00
4761 Porttelefon	0,00	0,00	-964,00
4800 Fastighetsskatt	-53 018,00	-53 018,00	-26 509,00
S:a Råvaror och förnödenheter mm	-1 156 164,41	-1 156 164,41	-554 416,98
Bruttovinst	-549 404,88	-549 404,88	185 402,95
Övriga externa kostnader			
5050 Lokaltillbehör	-3 612,00	-3 612,00	0,00
5460 Förbrukningsmaterial	-4 116,75	-4 116,75	-960,20
6110 Kontorsmateriel	0,00	0,00	-5 154,60
6250 Postbefordran	0,00	0,00	-650,00
6310 Företagsförsäkringar	-6 535,87	-6 535,87	1 411,50
6490 Övriga Förvaltningskostnader	0,00	0,00	-1 200,00
6530 Redovisningstjänster	-31 560,00	-31 560,00	-38 997,00
6550 Konsultarvoden	-7 500,00	-7 500,00	-36 250,00
6570 Bankkostnader	-2 038,00	-2 038,00	-400,00
6970 Facklitteratur	0,00	0,00	-352,00
6980 Medlems- och föreningsavgifter	-7 038,00	-7 038,00	-7 138,00
6990 Övriga externa kostnader	-2 600,00	-2 600,00	-847,00
6991 Trivselaktiviteter	0,00	0,00	-243,60
S:a Övriga externa kostnader	-65 000,62	-65 000,62	-90 780,90
Personalkostnader			
7210 Strylsearvoden	-20 833,00	-20 833,00	-8 750,00
7510 Lagstadgade sociala avgifter	-6 545,75	-6 545,75	-2 372,75
7699 Övriga Personalkostnader	-125,00	-125,00	-338,75
S:a Personalkostnader	-27 503,75	-27 503,75	-11 461,50

Resultatrapport

Preliminär

	Perioden	Akkumulerat	Period fg år
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-1 248 668,78	-1 248 668,78	-656 659,38
Rörelseresultat före avskrivningar	-641 909,25	-641 909,25	83 160,55
Avskrivningar			
7821 Avskrivningar på byggnader	-328 935,90	-328 935,90	-328 935,84
7830 Avskrivning Inventarier	0,00	0,00	-15 214,51
7832 Avskrivningar på inventarier och verktyg	-165 845,00	-165 845,00	0,00
S:a Avskrivningar	-494 780,90	-494 780,90	-344 150,35
Rörelseresultat efter avskrivningar	-1 136 690,15	-1 136 690,15	-260 989,80
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	-1 136 690,15	-1 136 690,15	-260 989,80
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
8310 Ränteintäkter	14,00	14,00	0,00
8311 Ränteintäkter från bank	8 182,10	8 182,10	7 489,67
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 196,10	8 196,10	7 489,67
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8414 Kostnadsränta ej avdragsgill	4,00	4,00	0,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	4,00	4,00	0,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	8 200,10	8 200,10	7 489,67
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-1 128 490,05	-1 128 490,05	-253 500,13
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-1 128 490,05	-1 128 490,05	-253 500,13
Resultat före skatt	-1 128 490,05	-1 128 490,05	-253 500,13
Beräknat resultat	-1 128 490,05	-1 128 490,05	-253 500,13
8999 Årets resultat	1 128 490,05	1 128 490,05	253 500,13

Balansrapport

Preliminär

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	16 446 795,00	0,00	16 446 795,00
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-931 984,93	-328 935,90	-1 260 920,83
1130 Mark	9 251 000,00	0,00	9 251 000,00
1220 Inventarier och verktyg	441 411,00	435 802,00	877 213,00
1229 Ack avskrivn inv/verktyg	-15 214,91	-165 845,00	-181 059,91
S:a Materiella anläggningstillgångar	25 192 006,16	-58 978,90	25 133 027,26
S:a Anläggningstillgångar	25 192 006,16	-58 978,90	25 133 027,26
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1510 Kundfordringar	2 488,00	6 317,00	8 805,00
1630 Skattekonto	0,00	18,00	18,00
1730 Förutbetalda Försäkringspremier	35 934,25	1 752,75	37 687,00
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,00	9 072,00	9 072,00
S:a Fordringar	38 422,25	17 159,75	55 582,00
Kassa och bank			
1930 Företagskonto LF	306 477,80	-105 665,25	200 812,55
1931 Företagskonto SBAB	2 924 976,00	-991 817,90	1 933 158,10
S:a Kassa och bank	3 231 453,80	-1 097 483,15	2 133 970,65
S:a Omsättningstillgångar	3 269 876,05	-1 080 323,40	2 189 552,65
S:A TILLGÅNGAR	28 461 882,21	-1 139 302,30	27 322 579,91
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-29 082 223,00	0,00	-29 082 223,00
2088 Fond för yttre underhåll	-2 016 000,00	-37 000,00	-2 053 000,00
2091 Ackumulerad förlust	2 591 387,91	290 500,13	2 881 888,04
2099 Årets resultat	253 500,13	874 989,92	1 128 490,05
S:a Eget kapital	-28 253 334,96	1 128 490,05	-27 124 844,91
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-143 680,00	69 945,00	-73 735,00
2890 Övriga kortfristiga skulder	-12 000,00	0,00	-12 000,00
2910 Upplupna Löner / Ersättningar	-8 750,00	-5 833,00	-14 583,00
2941 Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	-2 749,25	-1 832,75	-4 582,00
2972 Förutbetalda medlemsavgifter	-1 932,00	1 932,00	0,00
2997 Upplupen Fastighetskatt	0,00	-53 018,00	-53 018,00
2998 Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	-39 436,00	-381,00	-39 817,00
S:a Kortfristiga skulder	-208 547,25	10 812,25	-197 735,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-28 461 882,21	1 139 302,30	-27 322 579,91
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Underskrifter

Linköping den

Nils Paulsson
Ledamot - ordförande

Erik Johansson
Ledamot - kassör

Susanne Hellberg
Ledamot

Jan Kåredal
Ledamot

Mikael Olofsson
Ledamot

Ann Genfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Beatrice Adolfsson
Föreningsrevisor
UCS Ekonomiservice i Sverige AB