

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Beckasinen  
Org nr: 716401-3109





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Beckasinen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2015-10-07.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 121% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 447 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 fullförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	12	53	16	31			112

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1		66

Total tomtarea 5 268 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 8 050 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 8 050 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 90 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 90 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 116 921 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 116 921 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Berit Engström Läkarpaktik	90

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,86 % 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 Fastighetsservice	Jour
Luthagens Städ & Fönsterputs	Städ
Uppsala Lyftservice	Hisservice
ComHem	Kabel TV
Own IT	Bredband
Tele 2	Antennplats på taket som föreningen hyr ut
Berit Engström Läkarpaktik AB	Hysesavtal av lokal
Returpappercentralen	Sophämtning
Vent Tech AB	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 157 tkr och planerat underhåll för 800 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 982 tkr per år för åren 2018-2029  
Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan visar på 1 300 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
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

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	<b>Belopp</b>
Värmesystem, ventiler, termostater	737
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK), filter	62
<b>Energideklaration</b>	<b>16</b>

Byte till LED-belysning

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Övervakningssystem	När?	230 tkr
Ventilation	När?	150 tkr

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Svante Brinkhagen	Ordförande	2019
Jan Johansson	Ledamot	2019
Anders Eriksson	Ledamot	2020
Åse Hagberg	Ledamot	2019
Louise Baum	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kurt Karlsson	Suppleant	2019
Laila Sahlin	Suppleant	2019
Lena Johansson	Suppleant	2019

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor
------------------------	----------------------

### Valberedning

Heidi Moksnes  
Michael Sahlin

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m<sup>2</sup>/år.

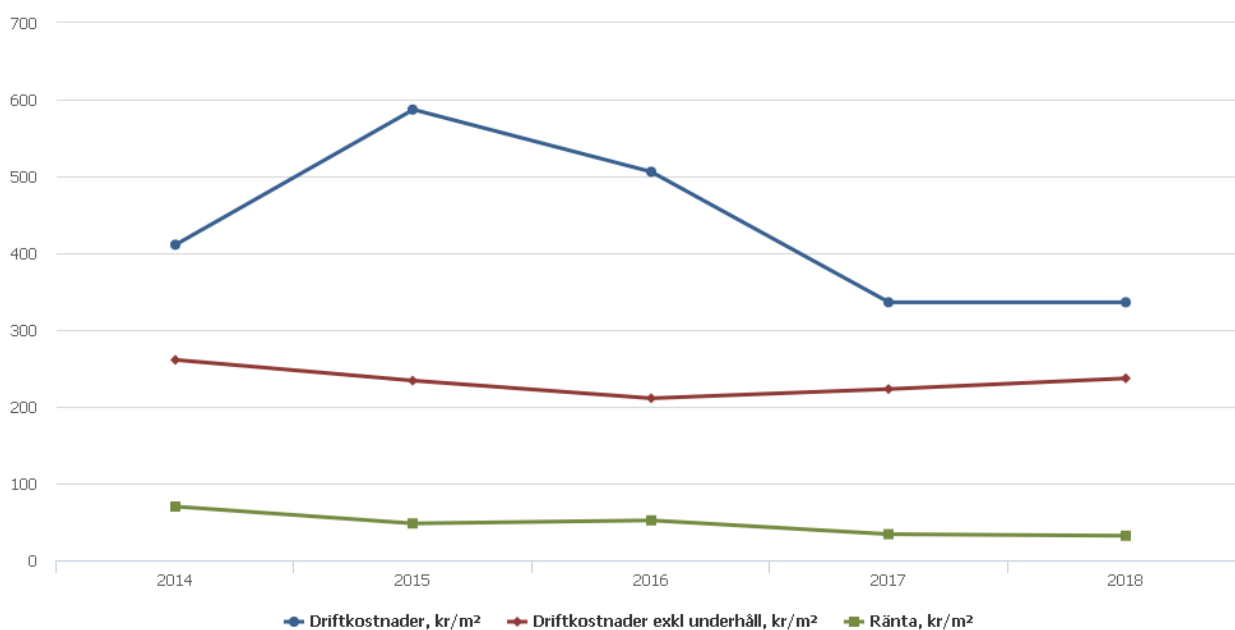
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 743	5 750	5 744	5 758	5 714
Resultat efter finansiella poster	2 046	1 982	213	-419	885
Resultat exklusive avskrivningar	2 447	2 383	615	-17	1 286
Balansomslutning	45 491	46 089	44 458	44 802	47 929
Soliditet %	50	45	42	42	40
Likviditet %	119	121	139	136	230
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	684	684	684	685	684
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	336	336	506	587	411
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	237	223	211	234	261
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	32	34	52	48	70
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 542	2 852	2 906	2 973	3 286
Skuldkvot %	3,58	4,03	4,09	4,20	4,69



**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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 298 506	0	0	4 256 605	13 306 082	1 981 587
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 981 587	-1 981 587
Reservering underhållsfond				1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-800 278	800 278	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 045 644
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 298 506</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 756 327</b>	<b>14 787 947</b>	<b>2 045 644</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	15 287 669
Årets resultat	2 045 644
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	800 278
<b>Summa</b>	<b>16 833 592</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **16 833 592**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 742 675	5 750 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 407	15 263
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 773 082</b>	<b>5 765 713</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 732 930	-2 738 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 367	-174 040
Personalkostnader	Not 6	-199 748	-189 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 751	-401 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 470 795</b>	<b>-3 503 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 302 286</b>	<b>2 261 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-256 649	-280 413
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 642</b>	<b>-280 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 045 644</b>	<b>1 981 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 045 644</b>	<b>1 981 587</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	40 199 917	40 601 668
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 199 917</b>	<b>40 601 668</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 199 917</b>	<b>40 601 668</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer		0	2 674
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>0</b>	<b>2 674</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	300	0
Övriga fordringar	Not 13	47 878	51 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	201 057	167 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>249 235</b>	<b>218 662</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	5 041 493	5 270 301
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 041 493</b>	<b>5 270 301</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 290 728</b>	<b>5 491 638</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>45 490 645</b>	<b>46 093 306</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 298 506	1 298 506
Fond för yttre underhåll		4 756 327	4 256 605
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 054 833</b>	<b>5 555 111</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		14 787 947	13 306 082
Årets resultat		2 045 644	1 981 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16 833 592</b>	<b>15 287 669</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 888 425</b>	<b>20 842 781</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 145 804	20 695 804
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 145 804</b>	<b>20 695 804</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 550 000	2 550 000
Leverantörsskulder	Not 17	269 129	312 886
Skatteskulder	Not 18	0	-3 835
Övriga skulder	Not 19	1 153 546	1 077 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	483 741	618 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 456 416</b>	<b>4 554 721</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>45 490 645</b>	<b>46 093 306</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 507 064	5 507 063
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-143 100	-143 100
Hyror, bostäder	11 400	2 700
Hyror, lokaler	106 608	122 225
Hyror, p-platser	226 800	239 400
Hyror, övriga	43 596	26 962
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 093	-3 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 742 675</b>	<b>5 750 450</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	15 660	2 240
Fakturerade kostnader	0	1 080
Övernattningsslägenhet	6400	5 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	5 155
Övriga rörelseintäkter	8 341	1 688
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 407</b>	<b>15 263</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-800 278	-917 476
Reparationer	-157 092	-76 899
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 734	-153 710
Försäkringspremier	-90 339	-78 889
Kabel- och digital-TV	-252 328	-251 567
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 913	-11 063
Obligatoriska besiktningar	-36 567	-54 552
Snö- och halkbekämpning	-15 961	-18 748
Förbrukningsinventarier	-15 780	-20 400
Fordons- och maskinkostnader	-700	-700
Vatten	-180 867	-160 991
Fastighetsel	-202 651	-202 355
Uppvärmning	-572 358	-572 097
Sophantering och återvinning	-102 650	-88 034
Förvaltningsarvode drift, <i>städning</i>	-130 711	-130 541
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 732 930</b>	<b>-2 738 023</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-66 898	-108 686
Lokalkostnader	0	-240
IT-kostnader	-4 400	-1 162
Arvode, yrkesrevisorer	-6 500*	-8 325
Övriga förvaltningskostnader	-14 236	-22 657
Kreditupplysningar	-1 125	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 978	-4 928
Kontorsmateriel	-959	-6 300
Telefon och porto	0	-4 296
Medlems- och föreningsavgifter	0	-12 500
Bankkostnader	-1 550	-1 321
Övriga externa kostnader	-22 721**	-2 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-136 367</b>	<b>-174 040</b>

\*2 000 kr för mycket uppbokat fg år. Verkligt revisionsarvode 2018 var 8 500 kr

\*\*Bl.a. energideklaration, hjälp med julgran, Bolagsverket

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-30 312	-26 584
Styrelsearvoden	-118 195	-112 200
Sammanträdesarvoden	-22 200	-23 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 003	-655
Sociala kostnader	-28 038	-27 482
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-199 748</b>	<b>-189 921</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-401 751	-401 751
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-401 751</b>	<b>-401 751</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	21
Övriga ränteintäkter	7	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7</b>	<b>21</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-256 649	-280 413
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-256 649</b>	<b>-280 413</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	47 707 901	47 707 901
Mark	6 057 480	6 047 480
	<b>53 765 381</b>	<b>53 755 381</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 765 381</b>	<b>53 755 381</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-13 153 713	-12 751 962
	<b>- 13 153 713</b>	<b>- 12 751 962</b>

**Årets avskrivningar**

## Årets avskrivning byggnader

	401 751	-401 751
	<b>401 751</b>	<b>- 401 751</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 12 751 962</b>	<b>- 13 153 713</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	34 152 437	34 554 188
Mark	6 047 480	6 047 480

**Taxeringsvärden**

Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	921 000	921 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>116 921 000</b>	<b>116 921 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 722 000</i>	<i>68 722 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 199 000</i>	<i>48 199 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner		147 469
Inventarier och verktyg	147 469	
	<b>147 469</b>	<b>147 469</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>147 469</b>	<b>147 469</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Maskiner		-147 469
Inventarier och verktyg	-147 469	
	<b>- 147 469</b>	<b>- 147 469</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Maskiner		-147 469
Inventarier och verktyg	-147 469	
	<b>- 147 469</b>	<b>- 147 469</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	300	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>300</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	1 371	26 454
Skattekonto	41 217	17 536
Övriga kortfristiga fordringar	5 290	7 287
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>47 878</b>	<b>51 277</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 249	90 339
Förutbetalda driftkostnader	7 449	6 794
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 506	0
Förutbetald renhållning	15 510	7 172
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 344	63 080
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>201 057</b>	<b>167 385</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 018 761	1 021 400
Transaktionskonto	4 022 732	4 248 901
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 041 493</b>	<b>5 270 301</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	20 695 804	23 245 804
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 550 000	-2 550 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 145 804</b>	<b>20 695 804</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,70%	2019-02-25	7 785 268,00	0,00	2 110 000,00	5 675 268,00
SWEDBANK	1,10%	2020-03-11	7 757 768,00	0,00	165 000,00	7 592 768,00
SWEDBANK	1,71%	2022-03-11	7 702 768,00	0,00	275 000,00	7 427 768,00
<b>Summa</b>			<b>23 245 804,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 550 000,00</b>	<b>20 695 804,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 17 Leverantörskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	269 129	312 886
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>269 129</b>	<b>312 886</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	1 371	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	158 954	156 490
Debiterad preliminärskatt	-160 325	-160 325
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>-3 835</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 106 577	1 022 692
Skuld sociala avgifter och skatter	46 429	53 582
Avräkning hyror och avgifter	480	1 200
Påminnelseavgift reglerad 2019	60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 153 546</b>	<b>1 077 474</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna löner	0	-2 760
Upplupna räntekostnader	37 871	46 854
Upplupna driftskostnader	15 375	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	257 310	0
Upplupna elkostnader	0	19 294
Upplupna värmekostnader	0	76 109
Upplupna revisionsarvoden	10 000	12 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 185	466 699
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>483 741</b>	<b>618 196</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	52 463 000	52 463 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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

---

Anders Eriksson

---

Åse Hagberg

---

Louise Baum

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borev Revisionsbyrå AB

---

Tomas Jonasson, Revisor Borev

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtynad 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 bostadsrättsföreningens 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

## Viktigare händelser under 2018

Årsstämman för 2017 avhölls den 17 april 2018. Ett konstituerande sammanträde avhölls direkt efter stämman. Svante Brinkhagen hade vid stämman valts till ordförande. I övrigt konstituerades styrelsen med Janne Johansson som vice ordförande, nyckelansvarig och informationsansvarig. Anders Eriksson utsågs som sekreterare, en syssla som efter hans frånfalle i oktober övertogs av Louise Baum. Åse Hagberg och Louise Baum blev valda som ordinarie ledamöter. Åse fick särskilt ansvar för tvättstugor, övernattningsrum och anslagstavlor/dörrskyltning, medan Louise utsågs som miljö- och brandskyddsansvarig. Till styrelsens suppleanter hade valts Kurt Karlsson, Laila Sahlin och Lena Johansson. Kurt Karlsson utsågs som styrelsens kontaktperson för boendegrupper, som trädgårdsgruppen och sopplunchgruppen m fl. Kurt utsågs tillsammans med Anders Bruce att också utföra vissa fastighetsuppgifter.

Under året har ett styrelsemöte per månad, undantaget juli, avhållits.

En hissbesiktning genomfördes under våren med godkänt resultat, utom att det i E behövdes bytas en packning, vilket genomfördes direkt. Avstämning genomfördes att föreningen inte gör intrång enligt GDPR-reglerna (hantering av persondata).

En ny varmvattenväxlare inhandlades i juni att ha i beredskap för det fall den befintliga börjar mankera. Parallellt beslutade styrelsen arbeta med att se över frågan om att genom utbyte av vissa installationer i trapphusen, radiatorventiler och termostater i allmänna utrymmen och lägenheter, få till en jämnare temperaturnivå i lägenheterna. En upphandling gjordes och Patrik Medén Rör AB fick uppdraget som slutfördes i slutet av året.

Vidare har andra obligatoriska kontroller efter upphandling utförts av brandskydd och ventilationskontroll samt energideklaration upprättats och förmedlats till aktuella myndigheter. Mycket arbete och tid har lagts till att diskutera och planera för ytterligare förbättringar i syfte att utöka driftsäkerhet, få ned energiförbrukning m m. Detta har resulterat i att beslut finns att modernisera och installera ett nytt övervakningssystem av fasta installationer, vilket kommer att ske under 2019.

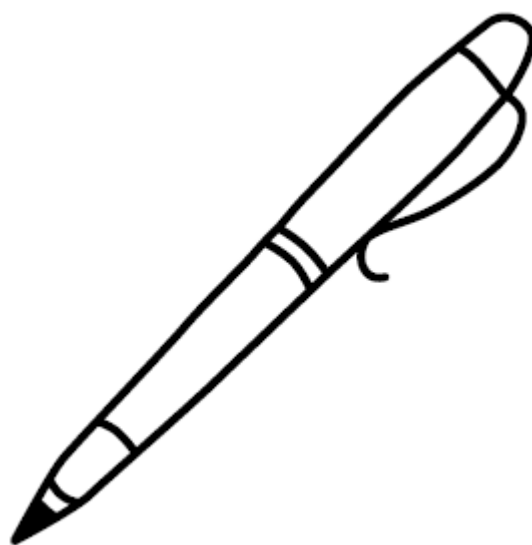
Ventilationskontrollen blev i vissa lägenheter underkänd. Framförallt var det bristande rengöring i köksfläktar och övriga don som menligt påverkar funktionaliteten som var problemet. Styrelsen överväger därför att tillse att detta åtgärdas centralt, även om stora delar av detta egentligen är lägenhetsinnehavarnas ansvar.

Arbete har också lags på att undersöka förutsättningarna för att övergå till centrala elavtal, installera solpaneler och laddningsstolpar för elbilar. Fortsatta kontakter har förevarit med Uppsala Kommun angående eventuellt nybygge i Kv Ambulansen. Bindande avtal har träffats som säkrar våra parkeringsplatser under en eventuell byggtid och senare. I dagsläget finns ingen information om någon byggstart. Vidare har kontakter förevarit med Vattenfall som aviserat att man vill byta ut befintlig fjärrvärmeledning, vilken är 25 år gammal, under parkeringsplatsen. Inte heller på denna punkt har något nytt hörts.

En ny upphandling av fastighetsförsäkring har utförts. Denna utmynnade i att vi kommer att behålla Länsförsäkringar, vilket var mest fördelaktigt. Löpande underhåll har utförts i form av målningsarbeten, återställande av gånggrindens funktion, grävningsarbeten i trädgården, etc. Trädgårdsgruppen har på sedvanligt manér med stor entusiasm utfört sitt arbete på ett förtjänstfullt sätt. Vår- och höststäddagar har genomförts med deltagande av många boende. Året avslutades med glögg kring granen.

Under året har elva lägenheter bytt ägare. Vi hälsar alla nyinflyttade välkomna och hoppas ni kommer att trivas hos oss.

Ekonomi i föreningen är fortsatt stabil. Detta kommer att innebära att det inte blir några avgiftshöjningar under 2019. Dessutom kommer vi i början av året likt föregående kunna göra en extra amortering om 2 mkr



---

# 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)



