

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Beckasinen
Org nr: 716401-3109

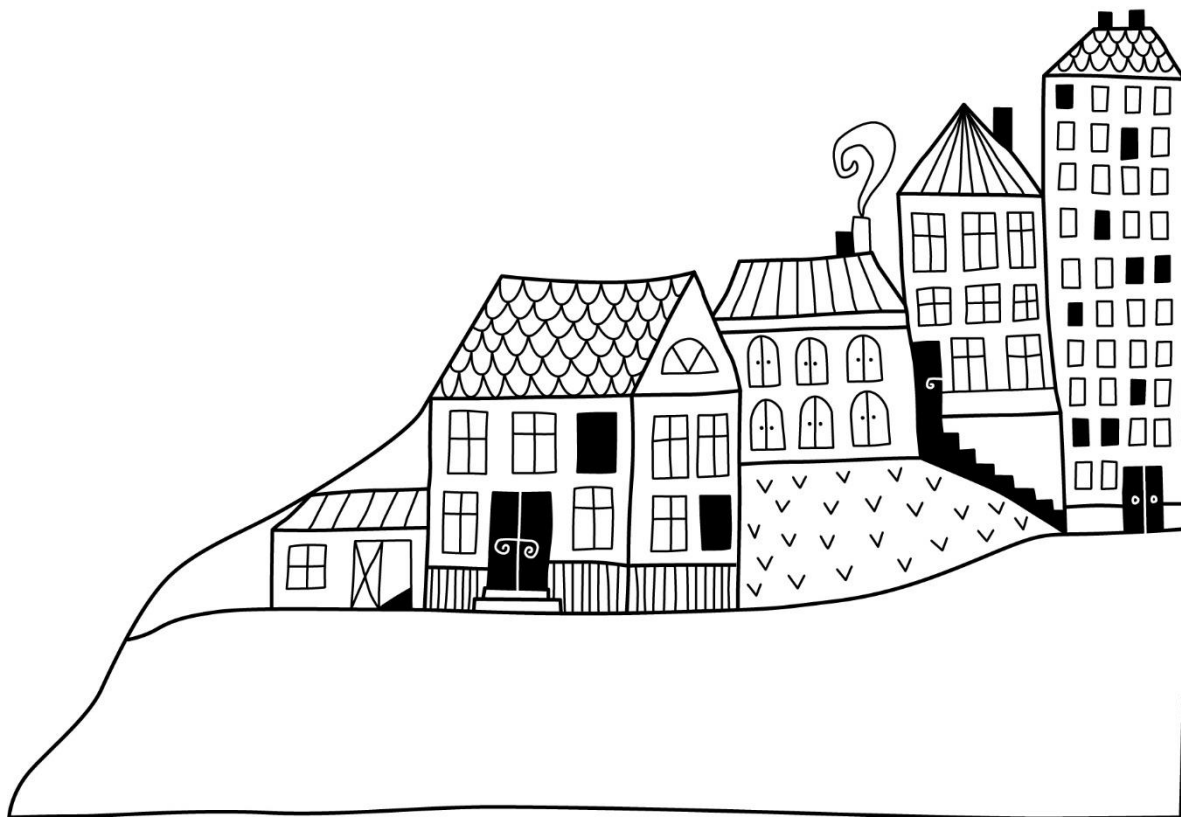


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i bostadsrätt
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Beckasinen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 har sitt säte i Uppsala kommun.

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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 27 330 674 kr.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållskostnader.
I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 383 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.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
12	53	16	31			112

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1		66

Total bostadsarea: 8 050 m²

Total lokalarea: 90 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Berit Engström Läkarpaktik	90

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,13 % av föreningens nettoomsättning.

Föregående års taxeringsvärde 116 921 000 kr

Årets taxeringsvärde 116 921 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Jour	Upplands Fastighetsservice samt Relita
Städ	Luthagens Städ & Fönsterputs
Hisservice	Uppsala Lyftservice
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Own IT
Föreningen hyr ut antenn på taket	Tele 2
Hysesavtal för föreningens lokal	Berit Engström Läkarpraktik AB
Sophämtning	Returpappercentralen
Ventilation och luft	Vent Tech AB
Vatten	Uppsala Vatten
Parkering	Q-park
Energi	Vattenfall
Brandsäkerhet	BUKAB

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 77 tkr och planerat underhåll för 917 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 557 tkr för åren 2015-2024, 173 000 kr i genomsnitt/år. Rekommenderad avsättning enligt reviderad 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.

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Upprustning till LED-belysning	794
Målning tak	80
Staket	43

Planerat underhåll	År
OVK	2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Pettersson	Ordförande	Stämman	2018
Svante Brinkhagen	Vice Ordförande	Stämman	2019
Monika Eklund	Sekreterare	Stämman	2018
Titti Berg Sörenby	Ledamot	Stämman	2019
Jan Johansson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Isaksson	Stämman	2018
Åse Hagberg	Stämman	2018
Kurt Karlsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Roland Melin	Stämman
Heidi Moksnes	Stämman
Claes Hagberg	Stämman
Anders Eriksson	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

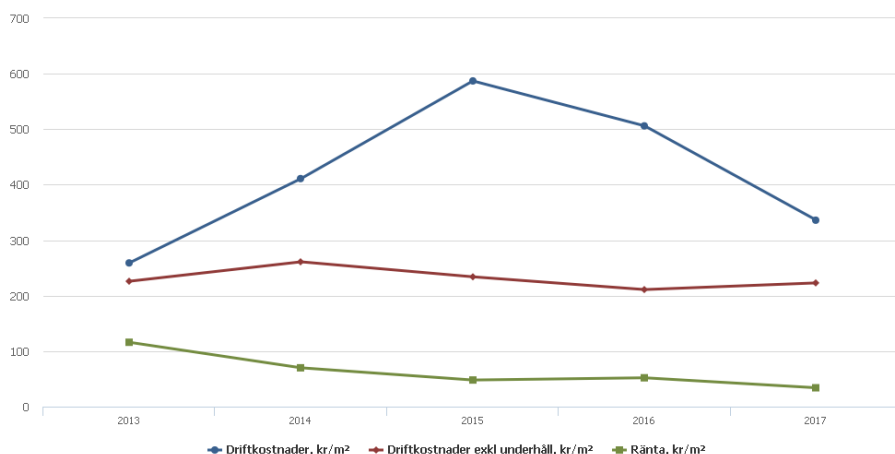
Väsentliga händelser under året

Brf Beckasinen har god ekonomi och kommer att extraamortera lånen under våren 2018.

Åtgärder inne och ute under 2017

- ✓ Ny belysning i trappuppgångar, källargångar och på gården
- ✓ Årlig hissbesiktning och brandskyddskontroll genomförda
- ✓ Rensning av cyklar på gården och i källaren
- ✓ Plantering av växter, buskar och träd
- ✓ Trädgårdsmuren reparerad och målad
- ✓ Målning av golv i sop- och pingisrum
- ✓ Två kommunmöten om markreglering
- ✓ Altanräcken reparerade och målade
- ✓ Omläggning av lånen
- ✓ Justering av ventilation
- ✓ Målning av valvets plåttak
- ✓ Vattenprov genomfört
- ✓ Trädgårdsdagar vår & höst
- ✓ Glöggmingel

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 750	5 744	5 758	5 714	5 667
Resultat efter finansiella poster	1 982	213	-419	885	1 454
Resultat exklusive avskrivningar	2 383	615	-17	1 286	2 166
Balansomslutning	46 089	44 458	44 802	47 929	47 330
Soliditet %	45	42	42	40	38
Likviditet %	121	139	136	230	227
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	684	684	685	684	684
Driftkostnader, kr/m²	336	506	587	411	259
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	223	211	234	261	226
Ränta, kr/m²	34	52	48	70	116
Lån, kr/m²	2 852	2 906	2 973	3 286	3 304
Skuldkvot %	4	4	4	5	5

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 298 506	3 874 081	13 475 824	212 782
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			212 782	-212 782
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-917 476	917 476	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 981 587
Vid årets slut	1 298 506	4 256 605	13 306 082	1 981 587

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	13 688 606
Årets resultat	1 981 587
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	917 476
Summa	15 287 669

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	15 287 669
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 750 450	5 743 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 263	45 022
Summa rörelseintäkter		5 765 713	5 788 692
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 738 023	-4 118 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 040	-355 560
Personalkostnader	Not 6	-189 921	-277 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 751	-401 792
Summa rörelsekostnader		-3 503 734	-5 153 091
Rörelseresultat		2 261 979	635 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21	272
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-280 413	-423 092
Summa finansiella poster		-280 392	-422 820
Resultat efter finansiella poster		1 981 587	212 782
Årets resultat		1 981 587	212 782

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 601 668	41 003 419
Summa materiella anläggningstillgångar		40 601 668	41 003 419
Summa anläggningstillgångar		40 601 668	41 003 419
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 11	2 674	0
Summa Lager och pågående arbeten		2 674	0
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	660
Övriga fordringar	Not 13	51 277	26 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	167 385	155 743
Summa kortfristiga fordringar		218 662	183 038
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 270 301	3 271 094
Summa kassa och bank		5 270 301	3 271 094
Summa omsättningstillgångar		5 491 638	3 454 132
Summa Tillgångar		46 093 306	44 457 551

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 298 506	1 298 506
Fond för yttre underhåll		4 256 605	3 874 081
Summa bundet eget kapital		5 555 111	5 172 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 306 082	13 475 824
Årets resultat		1 981 587	212 782
Summa fritt eget kapital		15 287 669	13 688 606
Summa eget kapital		20 842 781	18 861 194
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 695 804	23 112 330
Summa långfristiga skulder		20 695 804	23 112 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 550 000	544 632
Leverantörsskulder	Not 18	312 886	271 771
Skatteskulder	Not 19	-3 835	0
Övriga skulder	Not 20	1 077 474	1 026 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	618 196	641 003
Summa kortfristiga skulder		4 554 721	2 484 027
Summa Eget kapital och Skulder		46 093 306	44 457 551

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.

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 507 063	5 507 060
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-143 100	-143 100
Hyror, bostäder	2 700	0
Hyror, lokaler	122 225	144 910
Hyror, p-platser	239 400	251 500
Hyror, övriga	26 962	4 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-21 400
Summa nettoomsättning	5 750 450	5 743 671

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pantförskrivningsavgifter	2 240	0
Fakturerade kostnader, <i>inkasso</i>	1 080	540
Övriga sidointäkter	5 100*	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar, <i>intäktskorrigeringar</i>	5 155	-18
Övriga rörelseintäkter	1 688	0
Försäkringsersättningar	0	44 500
Summa övriga rörelseintäkter	15 263	45 022

* Övernattningslägenhet

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-917 476	-2 398 809
Reparationer	-76 899	-115 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 710	-151 226
Försäkringspremier	-78 889	-76 151
Kabel- och digital-TV	-251 567	-82 742
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 063	-28 850
Obligatoriska besiktningar	-54 552	-49 590
Snö- och halkbekämpning	-18 748	-21 178
Förbrukningsinventarier	-20 400	-18 103
Fordons- och maskinkostnader	-700	0
Vatten	-160 991	-160 053
Fastighetsel	-202 355	-218 250
Uppvärmning	-572 097	-583 549
Sophantering och återvinning	-88 034	-90 026
Förvaltningsarvode drift, <i>städning och yttre skötsel</i>	-130 541	-124 760
Summa driftkostnader	-2 738 023	-4 118 502

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-108 686	-84 604
Lokalkostnader	-240	-80
IT-kostnader	-1 162	-203 832
Arvode, yrkesrevisorer	-8 325	-13 069
Övriga förvaltningskostnader	-22 657	-16 801
Kreditupplysningar	-1 125	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 928	0
Kontorsmateriel	-6 300	-6 000
Telefon och porto	-4 296	-5 338
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-12 500	0
Bankkostnader	-1 321	-810
Övriga externa kostnader	-2 500	-23 450
Summa övriga externa kostnader	-174 040	-355 560

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-26 584	-101 355
Styrelsearvoden	-112 200	-112 200
Sammanträdesarvoden	-23 000	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 600
Övriga kostnadsersättningar	-655	-2 113
Sociala kostnader	-27 482	-40 969
Summa personalkostnader	-189 921	-277 237

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-401 751	-401 792
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-401 751	-401 792

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	38
Övriga ränteintäkter	0	234
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21	272

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-280 413	-423 092
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-280 413	-423 092

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 707 901	47 707 901
Mark	6 057 480	6 047 480
	53 765 381	53 755 381
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 765 381	53 755 381

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 751 962	-12 350 170
	- 12 751 962	- 12 350 170

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	401 751	-401 792
	401 751	- 401 792

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 350 211	- 12 751 962
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	40 601 668	41 003 419
Byggnader	34 554 188	34 955 939
Mark	6 047 480	6 047 480

Taxeringsvärden

Byggnader	68 722 000	68 722 000
Mark	48 199 000	48 199 000
Totalt taxeringsvärde	116 921 000	116 921 000

Not 11

Förskott till leverantörer	2017-12-31	2016-12-31
Riksbyggen, ersättning för påminnelseavgifter och inkassokrav	2 674	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 674	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	600
Kundfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	660

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	26 454	9 099
Skattekonto	17 536	17 536
Övriga kortfristiga fordringar*	7 287*	0
Summa övriga fordringar	51 277	26 635

* Faktura som tillhör annan förening, inkassoersättning som väntas i retur

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 339	78 889
Förutbetalda driftkostnader	6 794	6 794
Förutbetalda renhållning	7 172	7 172
Förutbetalda kabel-tv-avgift	63 080	62 888
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 385	155 743

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 021 400	1 020 268
Transaktionskonto	4 248 901	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 250 826
Summa kassa och bank	5 270 301	3 271 094

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	23 245 804	23 656 962
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 550 000	-544 632
Långfristig skuld vid årets slut	20 695 804	23 112 330

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2018-12-23	12 438 400,00	-12 361 600,00	-76 800,00	0,00
NORDEA		2019-02-27	11 218 562,00	-11 159 204,00	-59 358,00	0,00
SWEDBANK	0,65 %	2018-03-09	0,00	7 840 268,00	-55 000,00	7 785 268,00
SWEDBANK	1,10%	2020-03-11	0,00	7 840 268,00	-82 500,00	7 757 768,00
SWEDBANK	1,71%	2022-03-11	0,00	7 840 268,00	-137 500,00	7 702 768,00
Summa			23 656 962,00	0,00	-411 158,00	23 245 804,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 550 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	2 550 000	544 632
Summa övriga skulder till kreditinstitut	2 550 000	544 632

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	312 886	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	271 771
Summa leverantörsskulder	312 886	271 771

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	156 490	0
Debiterad preliminärskatt	-160 325	0
Summa skatteskulder	-3 835	0

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 022 692	961 246
Skuld för moms	0	3 000
Skuld sociala avgifter och skatter	53 582	51 375
Avräkning hyror och avgifter	1 200	0
Summa övriga skulder	1 077 474	1 015 621

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	-2 760	0
Upplupna sociala avgifter	0	2 009
Upplupna räntekostnader	46 854	27 587
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 606
Upplupna elkostnader	19 294	22 956
Upplupna värmekostnader	76 109	72 798
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 800
Upplupna styrelsearvoden	0	13 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	466 699	475 685
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	618 196	652 003

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 095 000	52 463 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Pettersson

Svante Brinkhagen

Monika Eklund

Titti Berg Sörenby

Jan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borev Revisionsbyrå AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldyngd 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.

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

