

Årsredovisning

BRF BECKASINEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716401-3109

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemmar i Bostadsrättsförening Beckasinen kallas härmed till ordinarie årsstämma.

Tid: Torsdag den 16 april 2015 kl. 18.00

Plats: Träffpunkten, Storgatan 11

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgänslig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33§.
 - a) Motion om hobbyrum i källaren, se bilaga 1.
 - b) Proposition om nya stadgar, se bilaga 2 och bilaga 3.
18. Mötets avslutande

Efter årsstämman ordinarie punkter så kommer det att finnas tid för övriga frågor och information från styrelsen samt fika.

Styrelsen

Brf Beckasinen

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen 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, 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 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 53:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 112 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Svartbäcksgatan 43 A-G i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	53	16	31

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea:	8 050 m ²
Total lokalarea:	90 m ²

Årets taxeringsvärde	107 923 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	107 923 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta
Berit Engström Läkarpraktik AB	Läkarpraktik	89 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,6% av föreningens totala intäkter.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 414 tkr och planerat underhåll för 1 221 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2008 och visar på ett underhållsbehov på 570 tkr per år för de närmaste 4 åren.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Ventilation	2013
Tvättstugor	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Källartrapp	41
Spolning luftstammar	62
Ventilationsrengöring	110
Hissmodernisering	1002
Ljudplattor i tak	6

Planerat underhåll	År
Fönster	2015
Forts. hissmodernisering	2015

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Upplands Fastighetsservice	Jour
Fejox AB	Städ
Kone AB	Hissar
Uppsala Lyft	Hissar, fr.o.m. våren 2014
Com Hem AB	Kabel-TV
Own IT	Bredband
Tele2	Föreningen hyr ut antenn på taket
Berit Engström Läkarpraktik AB	Hyresavtal för föreningens lokal
Ejderi	Hyresavtal för föreningens parkeringsplatser

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

			Vald t.o.m. årsstämma
Styrelse			
<i>Ordinarie ledamöter</i>			
Anders Eriksson	Ordförande	Stämman	2015
Jan Johansson	Vice ordförande	Stämman	2015
Louise Baum	Ledamot	Stämman	2015
Per Pettersson	Ledamot	Stämman	2016
Adam Andersson	Ledamot	Stämman	2016
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anders Bruce		Stämman	2016
Hjördis Holmgren		Stämman	2015
Kurt Karlsson		Stämman	2016
Revisorer och övriga funktionärer			
<i>Ordinarie revisorer</i>			
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<i>Valberedning</i>			
Carl-Olof Cederblad	Valberedning	Stämman	
Claes Hagberg	Valberedning	Stämman	
Jörgen Secher	Valberedning	Stämman	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år men likviditeten är fortsatt mycket god.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år vilket bland annat beror på högre reparationskostnader (framförallt hissar och avlopp) samt högre underhållskostnader. Ett stort arbete med modernisering av hissarna har påbörjats under 2014 och fortsätter under nästkommande verksamhetsår. Räntekostnaderna har minskat drastiskt p.g.a. omsatta lån. Föreningen har flyttat alla lån samt en stor del av sin likviditet till Norden där man har kunnat förhandla fram en bra ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Miljö

Föreningen använder sig av Riksbyggens elektroniska fakturahantering för att spara på brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö. Samtliga hushållsavfall källsorteras. Förening använder fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 286 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Uttalande från styrelsen

- * Föreningen har under våren satt upp två större grillar på innergården.
- * Tack vare ett aktivt arbete med omförhandlingen av lånen så har räntekostnaden sjunkit väsentligt.
- * I dagsläget är det ingen kö till föreningens parkeringsplatser.
- * Linjerna på parkeringsplatsen "målades" under sommaren.
- * Alla kontrakt och avtal, som föreningen har med olika företag, har granskats och i vissa fall sagts upp.
- * Att låta Upplands Fastighetsservice sköta snöröjningen var mycket lönsamt för föreningen.
- * Föreningen anordnade en städdag med inhyrd container.
- * Källarutrymmen har inspekterats med avseende på brandsäkerhet. Mycket "skräp" slängdes.
- * Föreningen har en pingisorganisation som träffas och spelar varje tisdag.
- * Soppluncherna har varit både välbesökta och uppskattade.
- * Föreningen arrangerade under året Luciaglögg samt en höstfest som båda blev välbesökta tillställningar.
- * Moderniseringen av föreningens hissar påbörjades med E-hissen.
- * Styrelsen påbörjade ett arbete med att skapa en välkomstmapp och välkomstrutin för de nyinflyttade.

Medlemsinformation

Medlemmar

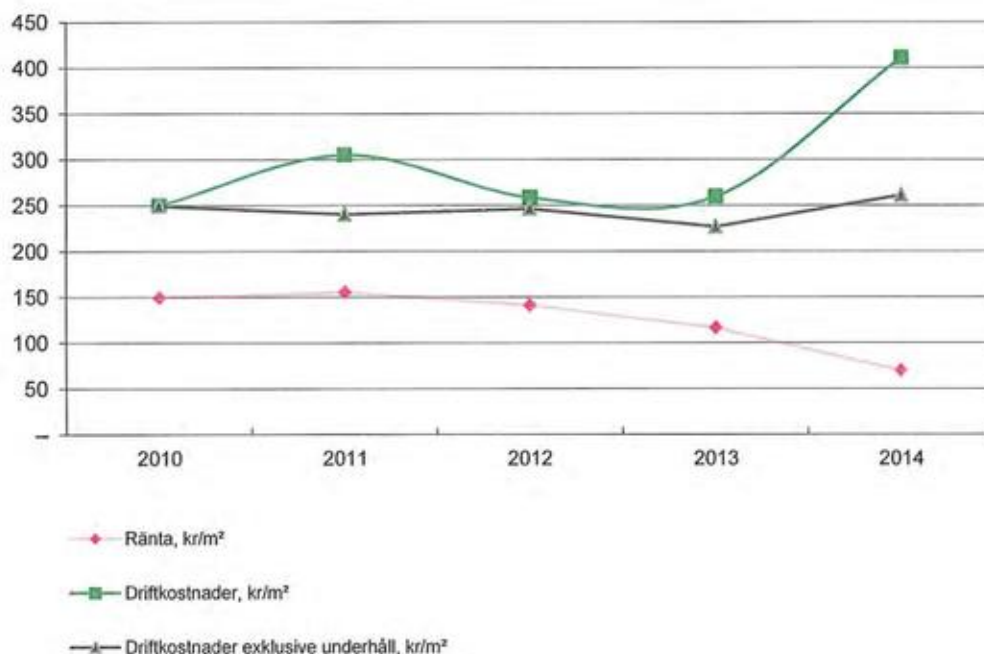
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 stycken.

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 stycken överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 stycken). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 708	5 670	5 205	5 669	5 715
Årets resultat	885	1 454	904	881	1 583
Resultat före avskrivningar	1 286	2 166	1 617	1 593	2 295
Balansomslutning	47 929	47 330	47 175	46 595	49 439
Soliditet	40%	38%	35%	34%	30%
Likviditet	230%	227%	186%	128%	222%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	684	626	685	684
Driftkostnader, kr/m ²	411	259	258	305	249
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	261	226	246	240	249
Ränta, kr/m ²	70	116	141	155	149
Underhållsfond, kr/m ²	749	712	654	648	578
Lån, kr/m ²	3 286	3 341	3 459	3 496	3 957

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Länkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanserat resultat	10 788 231
Årets resultat före fondförändring	<u>884 609</u>
Summa överskott	11 672 840

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-570 000
Årets inprätagande ur underhållsfond	<u>1 221 004</u>
Att balansera i ny räkning	12 323 844

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 709 392	5 667 107
Övriga rörelseintäkter	2	- 1 413	3 093
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 707 978	5 670 199
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 343 136	-2 109 338
Fastighetsadministration	4	- 350 724	- 316 500
Personalkostnader	5	- 195 194	- 182 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 401 792	- 712 607
Summa rörelsekostnader		-4 290 846	-3 321 117
Rörelseresultat		1 417 132	2 349 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	33 724	50 060
Räntekostnader och liknande poster	8	- 566 247	- 945 256
Summa finansiella poster		- 532 523	- 895 196
Resultat efter finansiella poster		884 609	1 453 886
Årets resultat		884 609	1 453 886

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	41 807 003	42 208 795
Summa materiella anläggningstillgångar		41 807 003	42 208 795
Summa anläggningstillgångar		41 807 003	42 208 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- & avgiftsfordningar		18	18
Övriga fordringar	10	55 090	19 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	142 017	165 271
Summa kortfristiga fordringar		197 125	184 789
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		—	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		—	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 924 591	2 436 596
Summa kassa och bank		5 924 591	2 436 596
Summa omsättningstillgångar		6 121 716	5 121 384
SUMMA TILLGÅNGAR		47 928 719	47 330 179

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 298 506	1 298 506
Fond för yttre underhåll		6 095 970	5 792 911
Summa bundet eget kapital		<u>7 394 476</u>	<u>7 091 417</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 788 231	9 637 404
Årets resultat		884 609	1 453 886
Summa fritt eget kapital		<u>11 672 840</u>	<u>11 091 290</u>
Summa eget kapital		<u>19 067 316</u>	<u>18 182 707</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	26 201 594	26 892 885
Summa långfristiga skulder		<u>26 201 594</u>	<u>26 892 885</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	544 632	300 000
Leverantörsskulder		485 438	245 838
Skatteskulder	15	—	892
Övriga kortfristiga skulder	16	1 065 872	1 113 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	563 868	594 735
Summa kortfristiga skulder		<u>2 659 809</u>	<u>2 254 586</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 928 719</u>	<u>47 330 178</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		52 463 000	52 463 000
Summa ställda säkerheter		<u>52 463 000</u>	<u>52 463 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		0	0

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2103

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 507 060	5 507 060
Avgift: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 143 100	- 143 100
Hyrer, lokaler	151 020	153 626
Hyrer, p-platser	206 892	173 250
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 509	- 12 220
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 972	- 11 510
	<u>5 709 392</u>	<u>5 667 107</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader	-	2 356
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6 072	- 18
Inkassointäkter	1 680	755
Övriga rörelseintäkter *	- 9 165	-
	<u>- 1 413</u>	<u>3 093</u>

* Bortbokning av felaktigt hyresbortfall.

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	414 479	162 648
Underhåll	1 221 004	266 941
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	145 534	144 750
Försäkringspremier	60 572	59 096
Kabel- och digital-TV	114 584	112 136
Fastighetsskötsel	7 550	750
Trädgårdsskötsel *	14 164	-
Städning gemensamma utrymmen	86 756	64 320
Obligatoriska besiktningar	91 779	80 953
Snö- och halkbekämpning	4 292	37 268
Drift och förbrukning, övrigt	-	9 350
Förbrukningsmateriel	74 035	41 946
Vatten	159 072	186 516
El	226 754	237 693
Uppvärmning	602 717	610 524
Sophantering och återvinning	119 845	94 447
	<u>3 343 136</u>	<u>2 109 338</u>

* Trädgårdsrådgivning samt julgran.

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	107 227	202 174
IT-kostnader *	187 745	45 032
Juridiska kostnader	2 775	1 275
Arvode, yrkesrevisorer	11 925	11 075
Möteskostnader	13 825	10 319
Representation	7 504	11 474
Kontorsmateriel	8 843	9 154
Telefon och porto	3 488	2 462
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-	12
Köpta tjänster	4 193	17 065
Bankkostnader	530	3 769
Advokat och rättegångskostnader **	1 875	-
Övriga externa kostnader	794	2 689
	<u>350 724</u>	<u>316 500</u>

* Över IT, föregående år endast 3 månader.

** Hivade i planfrågor vid sammanträd

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	50 000	53 750
Sammanträdesarvoden	15 000	18 600
Arvode interna tjänster	28 942	32 325
Övriga kostnadsersättningar	857	1 184
Arvode vicevärd	52 750	48 250
Övriga kostnadsersättningar till vicevärd	-	2 562
Föreningsvald revisor *	12 200	- 2 200
Utbildning, förtroendevalda	7 000	-
Summa	<u>166 749</u>	<u>154 471</u>
Sociala kostnader	<u>28 445</u>	<u>28 201</u>
	<u>195 194</u>	<u>182 672</u>

* Utbetalt revisionsarvode 2011-2013.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader *	<u>401 792</u>	<u>712 607</u>
	401 792	712 607

* Den årliga avskrivningen blir lägre p.g.a. reviderad avskrivningsplan i och med nya regelverk.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	-	833
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	2 197	1 673
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	30 944	47 447
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	423	-
Övriga ränteintäkter	<u>160</u>	<u>107</u>
	<u>33 724</u>	<u>50 060</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	565 365	943 459
Övriga räntekostnader	91	1 798
Övriga finansiella kostnader *	791	–
	<u>566 247</u>	<u>945 256</u>

* Korrigering avslut Danske Bank.

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	47 707 901	47 707 901
Mark	6 047 480	6 047 480
	<u>53 755 381</u>	<u>53 755 381</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>53 755 381</u>	<u>53 755 381</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 546 586	-10 833 979
	<u>-11 546 586</u>	<u>-10 833 979</u>
Årets avskrivning byggnader	- 401 792	- 712 607
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 948 378</u>	<u>-11 546 586</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>41 807 003</u>	<u>42 208 795</u>
Varav		
Byggnader	35 759 523	36 161 315
Mark	6 047 480	6 047 480
Taxeringsvärden		
bostäder	107 000 000	107 000 000
lokaler	923 000	923 000
Totalt taxeringsvärde	<u>107 923 000</u>	<u>107 923 000</u>
varav byggnader	<u>69 745 000</u>	<u>69 745 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	14 802	–
Fastighetsavgift/skatt	14 791	–
Skattekonto	17 052	19 290
Andra kortfristiga fordringar *	8 445	210
	<u>55 090</u>	<u>19 500</u>

* Bef invarter kreditfaktura från Swesofit.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter		2 507
Förutbetalda försäkringspremier	62 072	60 572
Förutbetald renhållning	–	6 508
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 945	79 604
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	16 080
	<u>142 017</u>	<u>165 271</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel *	38 840	34 333
Förvaltningskonto i Swedbank	5 885 751	2 402 263
	<u>5 924 591</u>	<u>2 436 596</u>

* Sparkonto hos Norddea, föregående år Danske Bank.

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 298 506	5 792 911	9 637 404	1 453 886
Disposition enl årsstämmobeslut			1 453 886	-1 453 886
Avsättning till underhållsfond		570 000	- 570 000	
Anspråktagande av underhållsfond		- 266 941	266 941	
Årets resultat				884 609
Vid årets slut	1 298 506	6 095 970	10 788 231	884 609

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	26 746 226	27 192 885
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 544 632	- 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>26 201 594</u>	<u>26 892 885</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
DANSKE BANK	2,86%	Rörligt	1 075 045		1 075 045	0
DANSKE BANK	2,86%	Rörligt	11 285 090		11 285 090	0
NORDEA HYPOTEK	1,751%	2018-12-27	14 832 750	527 250	307 200	15 052 800
NORDEA HYPOTEK	1,751%	2019-02-27		11 871 500	178 074	11 693 426
			<u>27 192 885</u>	<u>12 398 750</u>	<u>12 845 409</u>	<u>26 746 226</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 544 632 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 178 528 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 023 066 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

Beräknad fastighetsskatt	145 534	303 760
Betald preliminärskatt	- 145 534	- 302 868
	<u>-</u>	<u>892</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	1 060 886	1 085 640
Skuld sociala avgifter och skatter	4 686	804
Avräkning hyror och avgifter	-	6 091
Clearing	300	20 587
	<u>1 065 872</u>	<u>1 113 122</u>

tan

2014-12-31

2013-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	21 994	20 030
Upplupna räntekostnader	24 600	7 611
Upplupna elkostnader	22 408	23 475
Upplupna värmekostnader	68 889	62 075
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 950
Upplupna styrelsearvoden	65 000	58 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 075	12 172
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	296 901	394 672
	<u>563 868</u>	<u>594 735</u>

Uppsala den 2015-02-19


 Anders Eriksson


 Jan Johansson


 Louise Baum


 Per Pettersson


 Adam Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25:e mars 2015


 Charlotte Geström

 KPMG AB
 Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Beckasinen, org. nr 716401-3109

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckasinen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Beckasinen's finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Beckasinen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

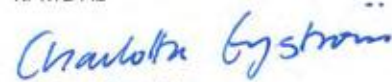
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 mars 2015

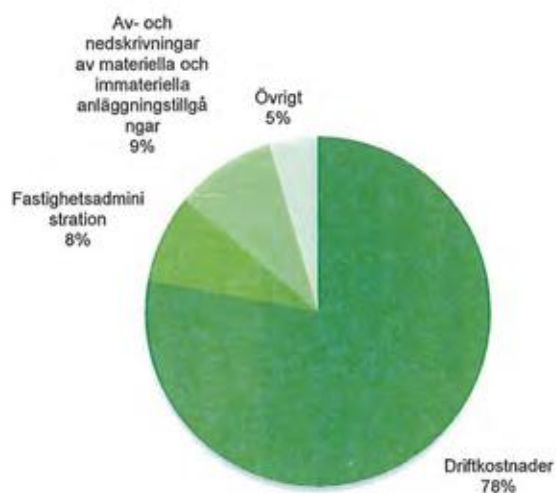
KPMG AB


Charlotta Engström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

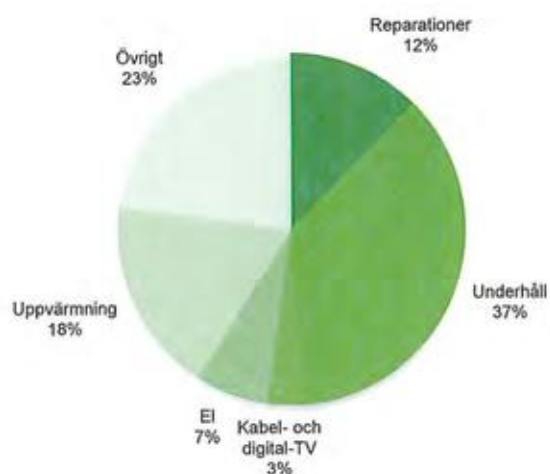
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	3 343 136	2 109 338
Fastighetsadministration	350 724	316 500
Personalkostnader	195 194	182 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	401 792	712 607
Summa kostnader	4 290 846	3 321 117



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	414 479	162 648
Underhåll	1 221 004	266 941
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	145 534	144 750
Försäkringspremier	60 572	59 096
Kabel- och digital-TV	114 584	112 136
Fastighetsskötsel	7 550	750
Trädgårdsskötsel *	14 164	0
Städning gemensamma utrymmen	86 756	64 320
Obligatoriska besiktningar	91 779	80 953
Snö- och halkbekämpning	4 292	37 268
Drift och förbrukning, övrigt	0	9 350
Förbrukningsmateriel	74 035	41 946
Vatten	159 072	186 516
El	226 754	237 693
Uppvärmning	602 717	610 524
Sophantering och återvinning	119 845	94 447
Summa driftkostnader	3 343 136	2 109 338



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

1	1
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	414 479	162 648
Underhåll	1 221 001	266 941
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	145 534	144 750
Försäkringspremier	60 572	59 096
Kabel- och digital-TV	114 584	112 136
Fastighetsskötsel	7 550	750
Trädgårdsskötsel *	14 164	0
Städning gemensamma utrymmen	86 756	64 320
Obligatoriska besiktningar	91 779	80 953
Snö- och halkbekämpning	4 292	37 268
Drift och förbrukning, övrigt	0	9 350
Förbrukningsmateriel	74 035	41 946
Vatten	159 072	186 516
El	226 754	237 693
Uppvärmning	602 717	610 524
Sophantering och återvinning	119 845	94 447
Summa driftkostnader	3 343 136	2 109 338

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120 - 150%.

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 uthetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.