
Årsredovisning

BRF BECKASINEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716401-3109

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



Medlemmar i Bostadsrättsföreningen Beckasinen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 18 april 2017 kl. 19.00

Plats: Träffpunkten, Storgatan 11

Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgelsenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisor, som ska vara ett registrerat revisionsbolag.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - 1. Motion angående att öka deltagandet och gemenskapen, se bilaga.*
 - 2. Motion angående ändrade tider uthyrningsrummet, se bilaga.*
- t) Stämmans avslutande.

Styrelsen
Brf Beckasinen

Motion till årsstämman i BRF Beckasinen 2017 angående att öka deltagandet och gemenskapen bland föreningens medlemmar.

BRF Beckasinen är mycket välskött och framåttriktad när det gäller skötsel och underhållet av föreningens tillgångar. Stora satsningen den senaste tiden har t.ex. varit de nya hissarna och fönsterrenoveringen. I föreningen finns f.n. en **soppgrupp**, som anordnar soppluncher, en silllunch och en jullunch där medlemmar träffas 8-9 gånger per år, en **trädgårdsgrupp** som utför trädgårdsarbete på vår gård och en **bokcirkel** med deltagande av medlemmar i föreningen. Föreningen bjuder på glögg före jul. **Flera aktiviteter för att öka deltagandet och gemenskapen bland medlemmarna** skulle kunna medföra ökad delaktighet i föreningen, förenkla rekryteringen av föreningens funktionärer och öka trivseln för de boende. Lägenheternas värde skulle stiga.

I nya bostadsrätter planeras som regel lokaler för gemenskap. I t.ex. BRF Kaprifolen, som ligger nära Stabby, startades en aktivitetsgrupp som skulle hitta på aktiviteter utifrån medlemmarnas intressen och önskemål. Resultatet blev att varje vecka ordnas promenader för olika grupper, fredagspub och trivselträff. Grupper har bildats för brandskydd, aktiviteter, data/telekom, småfix och bokning av gästrum. Gemenskapslokalen i Kaprifolen har ett fullt utrustat kök och plats för föreningens fester och större middagar som medlemmar ordnar. Puben är öppen varje fredagskväll. Där serveras – till ett lågt pris – öl, rött och vitt vin, samt enkelt tilltugg. På trivselträffarna serveras kaffe på tisdagar.

Kan vi åstadkomma något liknande i Beckasinen? Det förutsätter att föreningens styrelse är villig att satsa tid och resurser och att medlemmar vill engagera sig.

Förslag till beslut: Ge ett uppdrag till den nya styrelsen att bilda en **aktivitetsgrupp**, med deltagande av några av styrelsens medlemmar och ett antal medlemmar från föreningen, med syfte att arbeta fram **förslag om aktiviteter som ökar deltagandet och gemenskapen bland medlemmarna och om hur detta skulle kunna genomföras.**

Carl Olof Cederblad

Carl Olof Cederblad

Bestridande av motion inlämnad av Carl Olof Cederblad 2017 01 30

Svar:

Styrelsen avslår motionen

Motivering:

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Styrelsens huvuduppgift i en bostadsrättsförening är att tillvarata medlemmarnas intressen genom ekonomiskt ansvar för föreningen och kontinuerligt underhåll av fastigheten.

Detta innebär redan idag ett omfattande arbete för de som sitter i styrelsen, och det finns tyvärr inte möjlighet att öka detta arbete.

Vår förening har hunnit bli drygt 30 år och det medför mer arbete med underhåll, förutom de löpande uppgifter som finns i en ekonomisk förening. Styrelsen satsar redan idag mycket tid på arbetet i föreningen.

Vi värdesätter att det finns idéer och intressen hos boende i Beckasinen.

Medlemmar som är intresserade av olika aktiviteter har möjligheten att själva starta grupper och ta ansvar för dessa utifrån intresse, lust och engagemang.

2017-02-17

Brf Beckasinens styrelse

Statens högt Stämme 2017.

2

Vi hoppas att Gunnar Boman också
använder tiden på utlysningssamman-
gångar.

Idag är tiden 1700 - 1800 (2 1900 - 2000)

Det är vänligt ställt om man
vill ha en sammanfattning.

Det betyder att man inte har
fick tillgång till, så kan man
1600 - 1700, så att man kan
säg när man kommer, och när det är
att komma, betala, till till exempel
och ständigt är samman.

Vi hoppas att det kommer att
börja detta förslag.

Vänligen Lasse Gunnar Boman

472

Bestridande av motion Inlämnad av Louise ochGunnar Baum 2017 01

Svar:

Styrelsen avslår motionen

Motivering:

Styrelsen behöver tillgång till rummet. Styrelsens arbetsbörda är stor och vi behöver tid och rum och arbetsro för att klara uppgifterna på bästa sätt. Ofta arbetar vi på s.k. obekväm arbetstid, t ex kvällar, tidiga morgnar och helger.

Idag kan övernattnig ske i rummet under hela 15 tim kl 19.00-10.00 till en mycket billig kostnad. Styrelserummet är i första hand ett arbetsrum för styrelsearbete.

2017-02-17

Brf Beckasinens styrelse

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BECKASINEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
12	53	16	31	112

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser inkl motorvärmare	P-platser exkl motorvärmare
1	60	6

Total bostadsarea: 8 050 m²
Total lokalarea: 90 m²

Årets taxeringsvärde 116 921 000 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 visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta
Berit Engström Läkarpraktik	Läkarpraktik	90 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,5% av föreningens totala intäkter.

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

Föreningens väsentligare avtal, information och förändringar:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Fastighetsservice	Jour
Fejax	Städ avtal uppsagt till juni 2016
Luthagens Städ & Fönsterputs	Städ nytt avtal från 1 juni 2016
Uppsala Lyftservice	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV
Own IT	Bredband
Tele 2	Föreningen hyr ut antenn på taket
Berit Engström Läkarpaktik AB	Hysesavtal för föreningens lokal

Efter den senaste stämman 2016-04-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Per Pettersson	Ordförande	Stämman	2018
Kurt Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Hjördis Holmgren	Sekreterare	Stämman	2017
Anders Bruce	Ledamot	Stämman	2017
Monika Eklund	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Adam Andersson		Stämman	2017
Pehr Emilsson		Stämman	2017
Titti Berg Sörenby		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
----------	----------------------	---------	------

Valberedning

Claes Hagberg	Stämman	2017
Roland Melin	Stämman	2017
Ingrid Eckerdal Wikström	Stämman	2017
Erik Form	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115 tkr och planerat underhåll för 2 399 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 557 tkr per år för åren 2015-2024. Rekommenderad avsättning enligt reviderad underhållsplan visar på 1 300 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Ventilation	2013
Tvättstugor	2013
Spolning luftstammar	2014
Ventilationsrengöring	2014
Hissmodernisering	2014
Ventilationsrengöring och filterbyte	2015
Hissmodernisering	2015
Byte motorvärmare	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Stamspolning, fräsning	318
Utbyte värmedetaljer	35
Byte rensluckor, filter ventilation	126
Målning fönster	1 893
Markarbeten	27

Planerat underhåll	År
Byte till LED-belysning	2017
OVK	2018

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. rörlig ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 136% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 615 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Verksamhetsberättelse 2016

Gården

Bytt jord i kastanjerabatten
Anlagt gräsmatta vid lekplatsen
Nytt grus på en grusgång

Inomhus

Stamspolning
Målning av fyra soprum
Fönsterrenovering och lagning av vindskivor
Rensning av hälften av hänggrännorna
Komplettering av brandskydd
Arbete med att sänka värmekostnader
Arbete med att förbättra ventilationen påbörjades



Övrigt

Förtäring i samband med vår- och höststädning
Glöggmingel

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

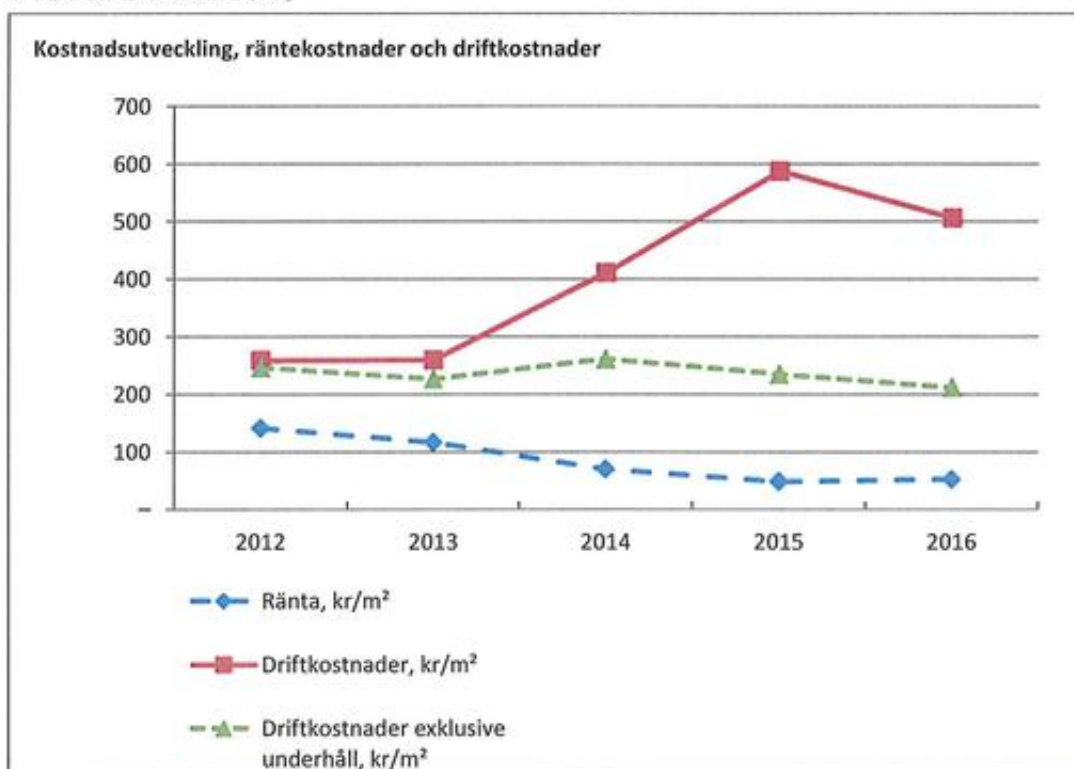
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Föreningen använder sig av Riksbyggens elektroniska fakturahantering för att spara på brevgång och papper.

Bokslutet upprättas i datamiljö. Samtliga hushållsavfall källsorteras. Föreningen använder fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 744	5 758	5 714	5 667	5 204
Resultat efter finansiella poster	213	- 419	885	1 454	904
Resultat exklusive avskrivningar	615	- 17	1 286	2 166	1 617
Balansomslutning	44 458	44 802	47 929	47 330	47 175
Soliditet	42%	42%	40%	38%	35%
Likviditet	139%	136%	230%	227%	186%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	685	684	684	626
Driftkostnader, kr/m ²	506	587	411	259	258
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	211	234	261	226	246
Ränta, kr/m ²	52	48	70	116	141
Underhållsfond, kr/m ²	476	669	749	712	654
Lån, kr/m ²	2 906	2 973	3 286	3 304	3 459
Skuldkvot	4,09	4,20	4,69	4,74	5,41

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

g

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 298 506	5 444 966	12 323 844	- 418 905
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 300 000	-1 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 418 905	418 905
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 870 885	2 870 885	
Årets resultat				212 782
Vid årets slut	1 298 506	3 874 081	13 475 824	212 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	13 475 824
Årets resultat före fondförändring	212 782
Summa överskott	13 688 606

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfonden	-1 300 000
Årets ianspråktagande ur underhållsfonden	2 398 809
Att balansera i ny räkning	14 787 415

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

cf

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 743 671	5 758 414
Övriga rörelseintäkter	3	45 022	1 591
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 788 692	5 760 005
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 118 502	-4 779 458
Övriga externa kostnader	5	- 355 560	- 377 297
Personalkostnader	6	- 277 237	- 231 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 401 792	- 401 792
Summa rörelsekostnader		-5 153 091	-5 789 932
Rörelseresultat		635 602	- 29 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	272	388
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 423 092	- 389 365
Summa finansiella poster		- 422 820	- 388 977
Resultat efter finansiella poster		212 782	- 418 905
Årets resultat		212 782	- 418 905

88

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	41 003 419	41 405 211
Summa materiella anläggningstillgångar		41 003 419	41 405 211
Summa anläggningstillgångar		41 003 419	41 405 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	660	60
Övriga fordringar	12	26 635	58 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	155 743	167 663
Summa kortfristiga fordringar		183 038	226 480
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 271 094	3 170 033
Summa kassa och bank		3 271 094	3 170 033
Summa omsättningstillgångar		3 454 132	3 396 513
SUMMA TILLGÅNGAR		44 457 551	44 801 724

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 298 506	1 298 506
Underhållsfond		3 874 081	5 444 966
Summa bundet eget kapital		5 172 587	6 743 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 475 824	12 323 844
Årets resultat		212 782	- 418 905
Summa fritt eget kapital		13 688 606	11 904 939
Summa eget kapital		18 861 194	18 648 412
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	23 112 330	23 656 962
Summa långfristiga skulder		23 112 330	23 656 962
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	544 632	544 632
Leverantörsskulder		271 771	216 041
Övriga skulder	16	1 026 621	1 033 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	641 003	701 840
Summa kortfristiga skulder		2 484 027	2 496 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 457 551	44 801 724

sg

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 507 060	5 512 429
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 143 100	- 143 100
Hyrer, lokaler	144 910	141 825
Hyrer, p-platser	251 500	251 500
Hyrer, övriga	4 700	–
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 21 400	- 4 240
	5 743 671	5 758 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 18	- 29
Inkassointäkter	540	1 620
Försäkringsersättningar	44 500	–
	45 022	1 591

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	115 215	259 882
Självrisk	–	44 500
Underhåll	2 398 809	2 870 885
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	151 226	148 446
Försäkringspremier	76 151	62 072
Kabel- och digital-TV	82 742	115 948
Trädgårdsskötsel*	36 397	33 251
Systematiskt brandskyddsarbete	28 850	533
Städning gemensamma utrymmen	88 363	57 591
Obligatoriska besiktningar	49 590	57 863
Snö- och halkbekämpning	21 178	19 546
Förbrukningsmateriel	18 103	26 218
Vatten	160 053	155 279
El	218 250	217 939
Uppvärmning	583 549	619 531
Sophantering och återvinning	90 026	89 974
	4 118 502	4 779 458

* Beskärningsarbete träd, häck samt julgran

g

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	84 604	70 460
Lokalkostnader	80	240
IT-kostnader	203 832	203 832
Juridiska kostnader	1 575	2 025
Arvode, yrkesrevisorer	13 069	13 106
Möteskostnader	6 591	19 900
Övriga förvaltningskostnader*	10 210	41 770
Kontorsmateriel**	6 000	17 735
Telefon och porto	5 338	4 901
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	18
Köpta tjänster	22 550	—
Bankkostnader	810	1 510
Övriga externa kostnader	900	1 800
	<u>355 560</u>	<u>377 297</u>

* Ordförandeskap på årsstämma

** Tryckning av årsredovisningar

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	101 818	50 111
Övriga kostnadsersättningar	150	1 460
Fast styrelsearvode	112 200	111 139
Sammanträdesarvoden	18 000	33 600
Arvode vicevärd	2 600	5 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	851	—
Övriga kostnadsersättningar	649	—
Utbildning, förtroendevalda	—	5 000
Summa	<u>236 268</u>	<u>206 310</u>
Sociala kostnader	<u>40 969</u>	<u>25 076</u>
	<u>277 237</u>	<u>231 386</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	401 792	401 792
	<u>401 792</u>	<u>401 792</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	138
Övriga ränteintäkter	<u>234</u>	<u>250</u>
	272	388

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	420 302	388 410
Övriga räntekostnader	2 790	169
Övriga finansiella kostnader	—	786
	<u>423 092</u>	<u>389 365</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	47 707 901	47 707 901
Mark	6 047 480	6 047 480
Summa anskaffningsvärden	53 755 381	53 755 381
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 350 170	-11 948 378
	-12 350 170	-11 948 378
Årets avskrivning byggnader		
	- 401 792	- 401 792
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 751 962	-12 350 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 003 419	41 405 211
Varav		
Byggnader	34 955 939	35 357 731
Mark	6 047 480	6 047 480
Taxeringsvärden		
bostäder	116 000 000	107 000 000
lokaler	921 000	923 000
Totalt taxeringsvärde	116 921 000	107 923 000
varav byggnader	68 722 000	69 745 000

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	600	–
Kundfordringar	60	60
	660	60

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar*	–	29 366
Fastighetsavgift/skatt	9 099	11 879
Skattekonto	17 536	17 302
Andra kortfristiga fordringar	–	210
	26 635	58 757

* Ännu ej utbetald återbetalning från Skatteverket

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	78 889	76 151
Förutbetald renhållning	7 172	7 172
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 888	80 604
Övriga förutbetalda driftkostnader	6 794	3 736
	155 743	167 663

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	1 020 268	2 032 720
Förvaltningskonto i Swedbank	2 250 826	1 137 313
	3 271 094	3 170 033

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	23 656 962	24 201 594
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 544 632	- 544 632
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	23 112 330	23 656 962

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,00%	2018-12-23	12 745 600		307 200	12 438 400
NORDEA HYPOTEK AB	2,00%	2019-02-27	11 455 994		237 432	11 218 562
			24 201 594		544 632	23 656 962

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 544 632 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 178 528 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 20 933 802 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	961 246	986 622
Skuld för moms	3 000	—
Skuld sociala avgifter och skatter	51 375	47 215
Avräkning hyror och avgifter	11 000	—
	1 026 621	1 033 837

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 009	—
Upplupna räntekostnader	27 587	21 206
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 606	- 19 369
Upplupna elkostnader	22 956	21 513
Upplupna värmekostnader	72 798	65 892
Upplupna revisionsarvoden	12 800	12 231
Upplupna styrelsearvoden	13 812	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 750	125 018
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 685	475 349
	641 003	701 840

g

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning
Summa ställda panter

52 463 000	52 463 000
52 463 000	52 463 000

Uppsala 2017-03-20



Per Pettersson



Kurt Karlsson



Hjärdis Holmgren



Anders Bruce



Monika Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/4-2017



Auktoriserad revisor
Deloitte

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckasinen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 mars 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på

de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Beckasinen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 4 april 2017

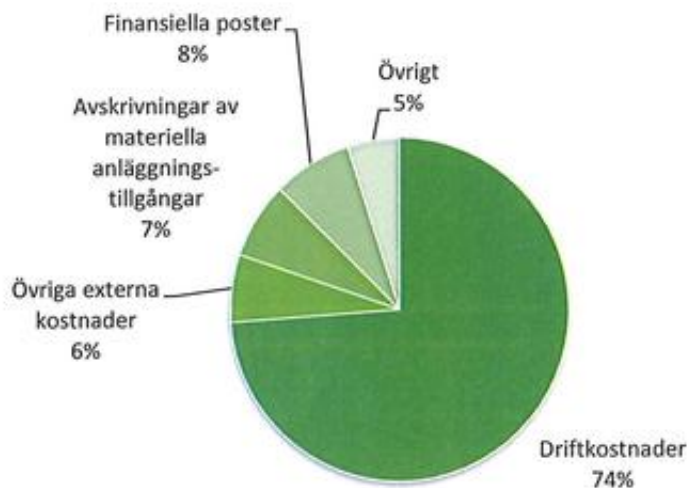
Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

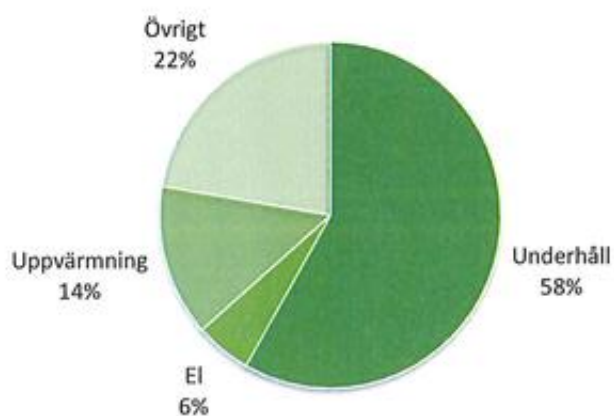
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	4 118 502	4 779 458
Övriga externa kostnader	355 560	377 297
Personalkostnader	277 237	231 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	401 792	401 792
Finansiella poster	422 820	388 977
Summa kostnader	5 575 910	6 178 910



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	115 215	259 882
Självrisk	0	44 500
Underhåll	2 398 809	2 870 885
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	151 226	148 446
Försäkringspremier	76 151	62 072
Kabel- och digital-TV	82 742	115 948
Trädgårdsskötsel*	36 397	33 251
Systematiskt brandskyddsarbete	28 850	533
Städning gemensamma utrymmen	88 363	57 591
Obligatoriska besiktningar	49 590	57 863
Snö- och halkbekämpning	21 178	19 546
Förbrukningsmateriel	18 103	26 218
Vatten	160 053	155 279
El	218 250	217 939
Uppvärmning	583 549	619 531
Sophantering och återvinning	90 026	89 974
Summa driftkostnader	4 118 502	4 779 458



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	8050	8050
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	14	32
Självrisk	0	6
Underhåll	298	357
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	18
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	10	14
Trädgårdsskötsel*	5	4
Systematiskt brandskyddsarbete	4	0
Städning gemensamma utrymmen	11	7
Obligatoriska besiktningar	6	7
Snö- och halkbekämpning	3	2
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	20	19
El	27	27
Uppvärmning	72	77
Sophantering och återvinning	11	11
Summa driftkostnader	512	584

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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 betalningsheredskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningsstillgångarna 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 utbetalningar under året t.ex.

värdepåminskning 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.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen rentekänslig.

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 lånats som säkerhet för erhållna lån.

Värdepåminskning 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

Medlemsarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de städgeografiska 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.

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se