

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Beckasinen  
Org nr: 716401-3109





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Beckasinen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-24. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-25.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är 1 580 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 408 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 987 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. Fastighetens adress är Svartbäcksgatan 43 A-G i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrade i Länsförsäkringar

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 12       | 53       | 16       | 31       | 112   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | P-platser |
|---------|-----------|
| 1       | 66        |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Total tomtarea       | 5 334 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt | 8 049 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea    | 8 049 m <sup>2</sup> |
| Lokaler bostadsrätt  | 94 m <sup>2</sup>    |
| Total lokalarea      | 94 m <sup>2</sup>    |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 148 812 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 148 812 000 kr |



### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet                                      | Yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Öron-näsa-hals-specialist Caroline Bengtsson AB | 90                 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,01 % av föreningens nettoomsättning.

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

### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                                      | Avtal                                      |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Rikshyggen                                      | Ekonomisk förvaltning                      |
| Upplands Fastighetsservice                      | Jour                                       |
| Luthagens Städ & Fönsterputs                    | Städ                                       |
| Uppsala Lyftservice                             | Hisservice                                 |
| Tele 2                                          | Kabel TV                                   |
| Own IT                                          | Bredband                                   |
| Tele 2                                          | Antennplats på taket som föreningen hyr ut |
| Öron-näsa-hals-specialist Caroline Bengtsson AB | Hyresavtal av lokal                        |
| Returpappercentralen                            | Sopphämtning                               |
| Rödje Ventilation                               | Ventilation och luft                       |
| Uppsala Vatten                                  | Vatten                                     |
| Aimo Park                                       | Parkering                                  |
| Vattenfall                                      | Energi                                     |
| BUKAB                                           | Brandsäkerhet                              |

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr och planerat underhåll för 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i feb 2020 och visar på ett underhållsbehov på 10 507 tkr för åren 2020-2029, 1 051 tkr i genomsnitt/år. Rekommenderad avsättning enligt reviderad underhållsplan visar på 579 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 579 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll             |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Beskrivning                           | År                       |
| Ventilation                           | 2013                     |
| Tvättstugor                           | 2013                     |
| Spolning luftstämmar                  | 2014                     |
| Ventilationsrengöring                 | 2014                     |
| Hissmodernisering                     | 2014                     |
| Ventilationsrengöring och filterbyte  | 2015                     |
| Hissmodernisering                     | 2015                     |
| Byte motorvärmare                     | 2015                     |
| Stemspolning, fräsning                | 2016                     |
| Utbyte värmedetaljer                  | 2016                     |
| Byte rensluckor, filter ventilation   | 2016                     |
| Målning fönster                       | 2016                     |
| Markarbeten                           | 2016                     |
| Målning tak                           | 2017                     |
| LED-belysning                         | 2017                     |
| Värmesystem, ventilation, termostater | 2018                     |
| OVK, filter                           | 2018                     |
| Installation av systemövervakning     | 2019                     |
| Rensning kassler                      | 2019                     |
| Nya trädäck altaner                   | 2019                     |
| Uppgradering/utbyte av fläktssystem   | 2020 - färdigstälts 2021 |

| Årets utförda underhåll                                  |         |
|----------------------------------------------------------|---------|
| Beskrivning                                              | Belopp  |
| Uppgradering/utbyte av fläktssystem - färdigstälts 2021  | 659 tkr |
| Rörarbeten                                               | 33 tkr  |
| Säkerhetsdörrar och postlådor, del som tas som underhåll | 501 tkr |
| Takarbete                                                | 53 tkr  |

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

#### **Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Svante Brinkhagen          | Ordförande      | Omval till 2023                      |
| Marianne Körle             | Sekreterare     | Sittande till 2022                   |
| Jan Johansson              | Vice ordförande | Omval till 2023                      |
| Magnus Hagberg             | Ledamot         | Omval till 2023                      |
| Ragnhild Mattsson          | Ledamot         | Fyllnadsval till 2022                |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Barzani Anter              | Suppleant      | Omval till 2023                      |
| Joakim Lindh               | Suppleant      | Omval till 2023                      |
| Monika Eklund              | Suppleant      | Fyllnadsval till 2022                |

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| BOREV Revision AB          | Auktoriserad revisor | 2022                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Annica Baum         | Nyval till 2022                      |

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningen har installerat IMD och i samband med det har de momsregistrerat sig enligt Högsta förvaltningsdomstolens dom från 2019-12-03.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

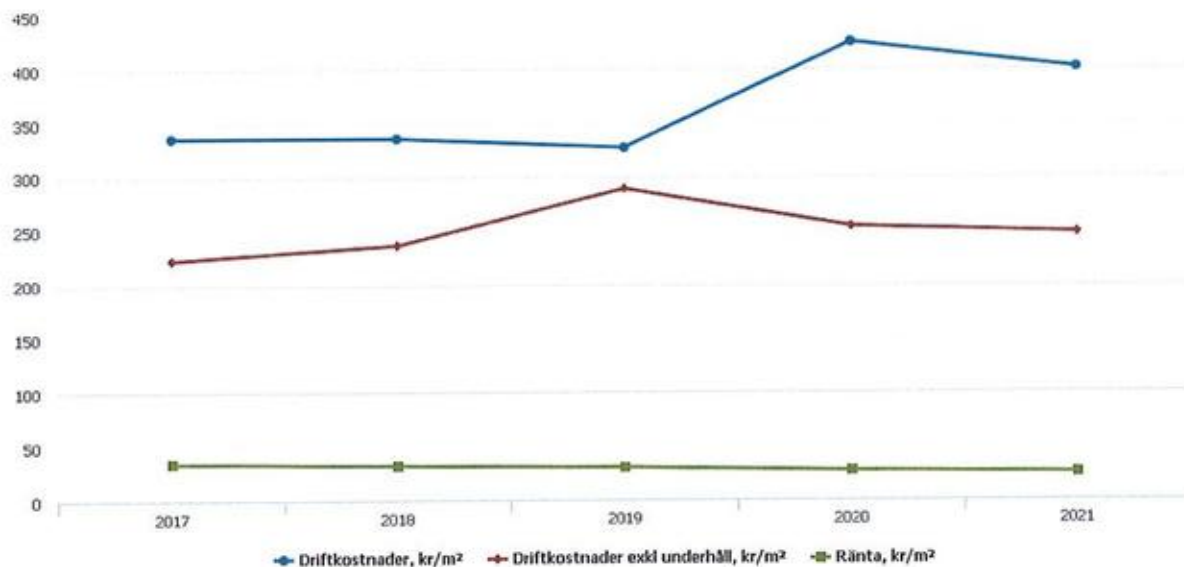
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                       | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                    | 5 705  | 5 706  | 5 747  | 5 743  | 5 750  |
| Resultat efter finansiella poster                                  | 1 580  | 1 320  | 2 109  | 2 046  | 1 982  |
| Resultat exklusive avskrivningar                                   | 1 408  | 1 722  | 2 511  | 2 447  | 2 383  |
| Balansomslutning                                                   | 44 399 | 44 097 | 45 267 | 45 491 | 46 089 |
| Soliditet %                                                        | 63     | 60     | 55     | 50     | 45     |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 38     | 77     | 121    | 119    | 121    |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 129    | 181    | -      | -      | -      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                     | 684    | 684    | 684    | 684    | 684    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                  | 401    | 425    | 327    | 336    | 336    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                   | 248    | 254    | 289    | 237    | 223    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                           | 25     | 27     | 30     | 32     | 34     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                             | 1 728  | 1 919  | 2 233  | 2 542  | 2 852  |
| Skuldkvot %                                                        | 2,43   | 2,70   | 3,14   | 3,58   | 4,03   |

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar: Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017-2019 inte är jämförbara med 2020-2021.



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 298 506       | 4 937 506      | 18 261 879          | 1 320 357      |
| Disposition enl. årsstämmanbeslut |                 |                | 1 320 357           | 1 320 357      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 579 000        | -579 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -1 247 052     | 1 247 052           |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 1 579 733      |
| Vid årets slut                    | 1 298 506       | 4 269 454      | 20 750 288          | 1 579 733      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | 20 082 236        |
| Årets resultat                          | 1 579 733         |
| Årets fondavsättning enligt stadgar     | -579 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 247 052         |
| <b>Summa</b>                            | <b>22 330 021</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **22 330 021**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 705 316                | 5 706 304                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 87 243                   | 79 414                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 792 559</b>         | <b>5 785 718</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 265 484               | -3 459 354               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -155 969                 | -160 894                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -181 301                 | -220 719                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -407 756                 | -401 751                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 010 510</b>        | <b>-4 242 717</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 782 049</b>         | <b>1 543 000</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 83                       | 79                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -202 399                 | -222 722                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-202 316</b>          | <b>-222 644</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 579 733</b>         | <b>1 320 357</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 579 733</b>         | <b>1 320 357</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 38 994 665        | 39 396 416        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 1 826 830         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>40 821 495</b> | <b>39 396 416</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>40 821 495</b> | <b>39 396 416</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 12 | 3 834             | 0                 |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 41 778            | 41 778            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 197 412           | 160 614           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>243 024</b>    | <b>202 392</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 3 334 246         | 4 497 963         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 334 246</b>  | <b>4 497 963</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>3 577 270</b>  | <b>4 700 354</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>44 398 765</b> | <b>44 096 770</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 298 506         | 1 298 506         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 269 454         | 4 937 506         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>5 567 960</b>  | <b>6 236 012</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 20 750 288        | 18 761 879        |
| Årets resultat                               |        | 1 579 733         | 1 320 357         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>22 330 021</b> | <b>20 082 236</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>27 897 982</b> | <b>26 318 248</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 7 195 536         | 11 700 536        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 195 536</b>  | <b>11 700 536</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 6 877 768         | 3 922 768         |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 369 825           | 214 050           |
| Skatteskulder                                | Not 18 | 15 273            | 14 014            |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 1 285 405         | 1 200 702         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 756 976           | 726 452           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 305 247</b>  | <b>6 077 986</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>44 398 765</b> | <b>44 096 770</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar          | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                      | Linjär              | 119      |
| Säkerhetsdörrar, postfack-skåp | Linjär              | 30       |
| IMD – Individuell Mätdata      | Linjär              | 15       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 5 507 064                | 5 507 064                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -143 100                 | -143 100                 |
| Hyror, bostäder                                   | 6 100                    | 7 200                    |
| Hyror, lokaler                                    | 114 552                  | 149 920 <sup>1</sup>     |
| Hyror, garage                                     | 2 400                    | 2 400                    |
| Hyror, p-platser                                  | 230 100                  | 228 700                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler               | -3 600                   | -40 480 <sup>1</sup>     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                | 0                        | -600                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -8 200                   | -4 800                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>5 705 316</b>         | <b>5 706 304</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelse</i>     | 18 548                   | 16 731                   |
| Övriga ersättningar, <i>övernattningslägenhet</i>    | 2 200                    | 2 990                    |
| Fakturerade kostnader, <i>inlasso</i>                | 0                        | 720                      |
| Övriga sidointäkter                                  | 43 992                   | 46 192                   |
| Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter</i>    | 1 440                    | 960                      |
| Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsuthyrningar</i> | 21 067                   | 11 820                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar               | -4                       | 1                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                  | <b>87 243</b>            | <b>79 414</b>            |

<sup>1</sup> Ca 36 tkr bokades som intäkt och bortfall föregående år



#### Not 4 Driftskostnader

|                                                          | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                                | -1 247 052               | -1 389 375               |
| Reparationer                                             | -135 729                 | -173 898                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                     | -171 528                 | -168 168                 |
| Försäkringspremier                                       | -98 841                  | 94 290                   |
| Kabel och digital-TV                                     | 151 968                  | -179 964 <sup>2</sup>    |
| Peb/Radonsanering                                        | 0                        | -46 363                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete                           | 0                        | -13 839                  |
| Serviceavtal                                             | -31 359                  | -30 688                  |
| Obligatoriska besiktningar                               | -9 625                   | -58 081                  |
| Snö- och halkbekämpning                                  | -32 316                  | -6 746                   |
| Förbrukningsinventarier                                  | -14 393                  | -20 790                  |
| Fordons- och maskinkostnader                             | 0                        | -200                     |
| Vatten                                                   | -293 864                 | -264 371                 |
| Fastighetsel                                             | -233 527                 | -207 879                 |
| Uppvärmning                                              | -604 336                 | -548 257                 |
| Sophantering och återvinning                             | -103 970                 | -112 279                 |
| Förvaltningsarvode drift, trädgårdsskötsel och lokalvård | -136 976                 | -144 168                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>                             | <b>-3 265 484</b>        | <b>-3 459 354</b>        |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -94 530                  | -93 316                  |
| Lokalkostnader                             | 0                        | -143                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 813                  | -8 563                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -14 748                  | -25 108                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -24 276                  | -16 078                  |
| Representation                             | -1 491                   | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -998                     | -2 654                   |
| Bankkostnader                              | -2 019                   | -2 019                   |
| Övriga externa kostnader                   | -6 094 <sup>3</sup>      | -13 013 <sup>3</sup>     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-155 969</b>          | <b>-160 894</b>          |

#### Not 6 Personalkostnader

|                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | 24 192                   | -22 120                  |
| Styrelsearvoden                | -121 976                 | -121 200                 |
| Sammanträdesarvoden            | -16 538                  | -39 262 <sup>4</sup>     |
| Övriga kostnadsersättningar    | -601                     | -644                     |
| Sociala kostnader              | -17 995                  | -37 492                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-181 301</b>          | <b>-220 719</b>          |

<sup>2</sup> En period för mycket fj år

<sup>3</sup> Lantmätarierit föregående år; Detta år: inkassatjänster, miljö o halsoskyddstillsyn

<sup>4</sup> 11 000 kr för mycket uppbokat



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

|                                                                                          | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -401 751                 | -401 751                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -4 177                   | 0                        |
| Avskrivning Installationer                                                               | -1 828                   | 0                        |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-407 756</b>          | <b>-401 751</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 83                       | 79                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>83</b>                | <b>79</b>                |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -202 399                 | -222 722                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-202 399</b>          | <b>-222 722</b>          |



**Not 10 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 47 707 901         | 47 707 901         |
| Mark                                                   | 6 047 480          | 6 047 480          |
|                                                        | <b>53 755 381</b>  | <b>53 755 381</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>53 755 381</b>  | <b>53 755 381</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -14 358 965        | -13 957 215        |
|                                                        | <b>-14 358 965</b> | <b>-13 957 215</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -401 751           | -401 751           |
|                                                        | <b>-401 751</b>    | <b>-401 751</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-14 760 716</b> | <b>-14 358 965</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>38 994 665</b>  | <b>39 396 416</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 32 947 185         | 33 348 936         |
| Mark                                                   | 6 047 480          | 6 047 480          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 148 000 000        | 148 000 000        |
| Lokaler                                                | 812 000            | 812 000            |
|                                                        | <b>148 812 000</b> | <b>148 812 000</b> |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>148 812 000</b> | <b>148 812 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>78 518 000</i>  | <i>78 518 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>70 294 000</i>  | <i>70 294 000</i>  |

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

|                                                        | 2021-12-31       | 2020-12-31      |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 147 469          | 147 469         |
|                                                        | <b>147 469</b>   | <b>147 469</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 1 503 750        | 0               |
| Installationer                                         | 329 085          | 0               |
|                                                        | <b>1 832 835</b> | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 980 304</b> | <b>147 469</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -147 469         | -147 469        |
|                                                        | <b>-147 469</b>  | <b>-147 469</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -4 177           | 0               |
| Installationer                                         | -1 828           | 0               |
|                                                        | <b>-6 005</b>    | <b>0</b>        |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                 |
| Installationer                                         | -1 828           | 0               |
| Inventarier och verktyg                                | -151 646         | 0               |
|                                                        | <b>-153 474</b>  | <b>0</b>        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-153 474</b>  | <b>0</b>        |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 826 829</b> | <b>0</b>        |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 1 499 573        | 0               |
| Installationer                                         | 327 256          | 0               |

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

|                                                  | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 3 834        | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>3 834</b> | <b>0</b>   |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 41 778        | 41 778        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>41 778</b> | <b>41 778</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 105 498        | 98 841         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 23 623         | 23 663         |
| Förutbetald renhållning                                   | 19 497         | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 40 758         | 30 438         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 8 037          | 7 672          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>197 412</b> | <b>180 614</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 957 510          | 971 625          |
| Transaktionskonto           | 2 376 736        | 3 526 338        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 334 246</b> | <b>4 497 963</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2021-12-31       | 2020-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 14 073 304       | 15 623 304        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -275 000         | -440 000          |
| Nästa omförhandling av långfristiga skulder                      | -6 602 768       | -3 482 768        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>7 195 536</b> | <b>11 700 536</b> |

Tabelt och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,71%      | 2022-03-25          | 6 877 768,00         | 0,00                    | 275 000,00          | 6 602 768,00         |
| SWEDBANK     | 1,23%      | 2023-01-25          | 5 262 768,00         | 0,00                    | 165 000,00          | 5 097 768,00         |
| SWEDBANK     | 0,90%      | 2024-02-23          | 3 482 768,00         | 0,00                    | 1 110 000,00        | 2 372 768,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>15 623 304,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 550 000,00</b> | <b>14 073 304,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 6 063 tkr kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att anförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under kommande verksamhetsår ska föreningen amortera 275 tkr varför den ligger som kortfristig skuld

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                 | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 369 825        | 214 050        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>369 825</b> | <b>214 050</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                                 | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Beräknad fastighetsavgift/skatt | 171 528       | 168 168       |
| Debiterad preliminärskatt       | -156 255      | -154 154      |
| <b>Summa skatteskulder</b>      | <b>15 273</b> | <b>14 014</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 1 284 402        | 1 197 904        |
| Skuld för moms                     | 600              | 0                |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0                | 2 798            |
| Clearing                           | 403              | 0                |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>1 285 405</b> | <b>1 200 702</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 21 810         | 27 335         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 239         | 24 153         |
| Upplupna elkostnader                                      | 49 751         | 15 502         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 89 831         | 68 894         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 266          | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 000         | 9 500          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 77 315         | 87 000         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0              | 11 297         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 26 326         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 482 764        | 456 445        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>756 976</b> | <b>726 452</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 52 463 000 | 52 463 000 |

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Svante Brinkhagen

\_\_\_\_\_  
Marianne Kördel

\_\_\_\_\_  
Jari Johansson

\_\_\_\_\_  
Magnus Hagberg

\_\_\_\_\_  
Ragnhild Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

\_\_\_\_\_  
Borev Revisionsbyrå AB  
Tomas Ericson  
Auktoriserad Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557463313132

## Dokument

### Årsredovisning - 2021\_202410

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2022-02-17 15:40:12 CET (+0100) av Camilla Edman (CE)

Färdigställt 2022-03-07 11:57:41 CET (+0100)

## Initierare

### Camilla Edman (CE)

Riksbyggen

camilla.edman@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Svante Brinkhagen (SB)

svante.brinkhagen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVANTE BRINKHAGEN"

Signerade 2022-02-17 17:11:00 CET (+0100)

### Jan Johansson (JJ)

janne.webmaster@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN JOHANSSON"

Signerade 2022-02-17 18:18:45 CET (+0100)

### Magnus Hagberg (MH)

magnus.hagberg@interocakustik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Magnus Hagberg"

Signerade 2022-02-18 17:45:56 CET (+0100)

### Marianne Kördel (MK)

m.kordel@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE KÖRDEL"

Signerade 2022-02-18 10:51:08 CET (+0100)

### Ragnhild Mattson (RM)

ragnisma@gmail.com

### Tomas Ericson (TE)

tomas.ericson@borev.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557463313132



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RAGNHILD MATTSSON"  
Signerade 2022-02-18 09:08:09 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS ERICSON"  
Signerade 2022-03-07 11:57:41 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### 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 misstag. 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Beckasinen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

## Verification

|                |                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------|
| Transaction ID | By0ElvmWq-r1JHLDmWc                                  |
| Document       | Brf Beckasinen - Revisionsberättelse 2021 - sign.pdf |
| Pages          | 2                                                    |
| Sent by        | Tomas Ericson                                        |

## Signing parties

|               |                        |              |                        |
|---------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Tomas Ericson | tomas.ericson@borev.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
|---------------|------------------------|--------------|------------------------|

## Activity log

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se  
2022-03-07 12:02:37 CET,

Clicked invitation link Tomas Ericson  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36  
Edg/99.0.1150.30,2022-03-07 12:02:54 CET,IP address: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON  
Birth date: 28/08/1978,2022-03-07 12:03:34 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.





---

# Att bo i BRF

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 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 överlätas 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 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.

---

# 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. el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 motsvaras 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, driftkostnader, 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 planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# Styrelsens ord

## Väsentliga händelser under 2021

Årsstämman avseende 2020 hölls denna även detta år, på grund att landet drabbats en pandemi, så sent som den 22 juni. På grund av förhållningsrekommendationerna hölls stämman med social distansering mellan deltagarna utomhus på föreningens innergård. Trots omständigheterna fungerade detta bra och påverkade inte heller deltagarantalet.

I anslutning till stämman hölls ett konstituerande sammanträde. Konstaterades där att stämman valt Svante Brinkhagen till ordförande. I övrigt konstituerades styrelsen så att Janne Johansson är vice ordförande med särskilt ansvar för nycklar och information. Marianne Kördel utsågs till sekreterare. Ragnhild Mattsson ansvarar för tvättstugor, bokning till övernattningsrum, anslagstavlor samt dörrskyltning, Magnus Hagberg svarar för tekniska frågor. Av de tre suppleanterna är Monika Eklund utbildningsansvarig, Berzani Anter miljöansvarig, samt Joakim Lindh brandskyddsansvarig. Ragnhild Sjöberg var verksam från början av året fram till stämmodatum.

Under året hölls tretton styrelsemöten, det första som telefonmöte, de fem följande som Zoom-möten, två utomhus och de fem sista i styrelserummet.

Bland större projekt, både arbetsmässigt och ekonomiskt, under året återfinns först slutförandet av utbytet av fläktaggregaten som förser våra lägenheter med tempererad luft, samt uppkopplingen av dessa mot vårt övervakningssystem. Vidare blev sommarens utbyte av samtliga lägenhetsdörrar mot säkerhetsdörrar i stål med högre brandsäkerhet och elektroniska lås, samt nyordningen med postboxar i entréerna och tidningshållare utanför dörrarna en påtaglig förändring för alla. Ytterligare en sådan kom i och med att vi i extra föreningsstämma den 11 feb beslutade att vi skulle övergå till ett gemensamt elabonnemang (IMD), vilket installerades under hösten. Årlig hissbesiktning och brandsynbesiktning genomfördes utan anmärkningar, vilket också gäller för en kommunal miljöinspektion i maj månad.

Ett återkommande ämne har varit omdragning av fjärrvärmeledning över vår parkering. Detta ärende har haft en del turer. Projektet startades i årsskiftet 20/21 och planen är nu att byggnadsarbetena på parkeringen börjar i maj 2022. Enligt avtal har kommunen att tillse att vi vid varje enskilt tillfälle har tillgång till 66 platser. Fabriksgatan kommer att öppnas för trafik i bägge riktningarna.

Kurt Karlsson och Anders Bruce har som tidigare utfört diverse löpande arbeten på gården. Trädgårdsgruppen har utfört löpande arbeten med plantering och underhåll av trädgårdsytor. Utseendet av muren mot grannfastigheten (som tillhör dem) är fortfarande en skamfläck. Styrelsen har förgäves jagat kollegorna i grannfastigheten för att få detta åtgärdat, samt undersökt om legala åtgärder kan vidtas tyvärr med uteblivet resultat. Lekplatsen har besiktigats enl protokoll. Städ dagar har genomförts, liksom det traditionella glöggminglet vid julgranen.

Under året registrerades tretton lägenhetsförsäljningar. Vi hälsar de nyinflyttade välkomna och hoppas ni kommer att trivas hos oss.

Ekonomi i föreningen är fortsatt stabil. Tack vare gjorda investeringar har vi kunnat minska våra driftkostnader ytterligare. Detta innebär att det inte blir någon avgiftshöjning under 2022 heller. Vi kommer även detta år att göra en extra amortering på ett av våra lån.



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

