

Årsredovisning

BRF BECKASINEN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716401-3109

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BECKASINEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Klas-Eric Hagberg	Ordförande	Stämman	2014
Anders Eriksson	Vice ordförande	Stämman	2013
Andreas Papp	Ledamot	Stämman	2013
Jan Nilsson	Ledamot	Stämman	2013
Jonas Säfström	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Ella Johansson		Stämman	2014
Heidi Moksnes		Stämman	2013
Jan Johansson		Stämman	2014

Ordinarie revisorer

Mats Schöldt	Föreningsrevisor	Stämman	2013
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Valberedning

Carl-Olof Cederblad	Sammanställande	Stämman
Ludwig Forsberg		Stämman
Marianne Papp		Stämman

Vicevärd

Marcus Nystrand	Styrelsen
Jan Nilsson	Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea:	8 050 kvm
Total lokalarea:	89,5 kvm
Årets taxeringsvärde	96 613 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 613 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 282 tkr och planerat underhåll för 100 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret föreslås med 70,80 kr/kvm.

Miljö

Föreningen använder sig av elektronisk fakturahantering för att spara brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö. Samtliga hushållsavfall källsorteras. Föreningen använder fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Fastighetsskötseln sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 144 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av föreningen inte utfört lika mycket underhåll på fastigheten som föregående år. Räntekostnaderna är lägre, vilket också påverkar utfallet.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år men ligger lägre än budgeterat.

Juli månad var avgiftsfri för samtliga medlemmar efter beslut från styrelsen, vilket påverkar intäkterna som ligger ca 460 tkr lägre än föregående år.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Läkarpraktik	88 kvm	2013-06-30

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 205	5 669	5 715	5 699	5 834
Årets resultat	904	881	1 583	1 242	792
Balansomslutning	47 175	46 595	49 439	47 885	47 225
Soliditet %	35%	34%	30%	28%	26%
Likviditet %	186%	128%	222%	142%	67%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	626	685	684	684	702
Driftskostnad, kr / kvm	218	217	218	211	215
Ränta, kr / kvm	141	155	149	187	246
Underhållsfond, kr / kvm	654	648	578	517	501
Lån, kr / kvm	3 496	3 533	4 003	4 046	4 095

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 685 kr/kvm, men i juli hade föreningen en avgiftsfri månad, varför årsavgifterna under 2012 uppgår till 626 kr/kvm.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Fejax AB	Städ
Kone AB	Hissar
Com Hem	Kabeltv
Tele 2	Förening hyr ut antenn på taket
Läkarpraktiken	Hyresavtal för föreningens lokal
Ejdern	Hyresavtal för förenings parkeringsplatser

Verksamhetsberättelse

- Föreningen har under året renoverat tvättstugan.
- Tack vare ett gott resultat år 2011 så kunde föreningen bjuda på en avgiftsfri månad.
- I dagsläget är det kö till förenings garageplatser, men hyresavtalet med Ejdern är uppsagt fr.o.m. 2014-03-31. Det innebär att föreningen kommer att få ytterligare 10 stycken garageplatser.
- Reparationen av vattenskadan i 43 F är färdig.
- Föreningen anordnade en städdag med inhyrd container.
- Föreningen har en pingisspelsorganisation som träffas och spelar varje tisdag.
- Soppuncherna har tagits över av familjen Melin.
- Föreningen arrangerade under året Luciaglögg samt en sommarfest som båda blev välbesökta tillställningar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 203 006
Årets resultat före fondförändring	904 257
Summa överskott	10 107 263

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond	100 141
Att balansera i ny räkning	9 637 404

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 223 622	5 694 194
Hysesbortfall	2	- 20 020	- 25 720
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 248	341
		<u>5 204 850</u>	<u>5 668 815</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 281 772	- 250 185
Planerat underhåll	5	- 100 141	- 527 967
Fastighetsavgift/skatt		- 159 010	- 151 954
Driftskostnader	6	-1 773 699	-1 768 629
Övriga kostnader	7	- 39 124	- 43 774
Personalkostnader	8	- 133 698	- 153 668
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 712 607	- 712 607
		<u>-3 200 050</u>	<u>-3 608 783</u>
Rörelseresultat		2 004 800	2 060 032
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	44 815	69 228
Räntekostnader	11	-1 145 358	-1 262 768
		<u>-1 100 543</u>	<u>-1 193 540</u>
Resultat efter finansiella poster		904 257	866 492
Skatt på grund av ändrad taxering		0	14 091
Årets resultat		904 257	880 583

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	42 921 402	43 634 009
Summa anläggningstillgångar		42 921 402	43 634 009
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18	12 793
Övriga fordringar	13	19 393	16 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	137 577	116 195
		156 988	145 536
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 300 000	2 000 000
Kassa och bank			
Bankmedel		1 035 093	36 014
Avräkning med Swedbank		761 544	779 668
		1 796 637	815 682
Summa omsättningstillgångar		4 253 625	2 961 218
SUMMA TILLGÅNGAR		47 175 027	46 595 227

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 298 506	1 298 506
Underhållsfond		5 323 052	5 274 019
		6 621 558	6 572 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 203 006	8 371 456
Årets resultat		904 257	880 583
		10 107 263	9 252 039
Summa eget kapital		16 728 821	15 824 564
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	28 155 000	28 455 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		300 000	300 000
Leverantörsskulder		324 457	277 337
Skatteskulder		15 449	10 373
Medlemmarnas reparationsfond		1 031 763	1 103 929
Övriga kortfristiga skulder	18	8 547	9 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	610 989	614 740
		2 291 206	2 315 662
Summa skulder		30 446 206	30 770 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 175 027	46 595 227
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		52 463 000	52 463 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	60
Markvärdet är inte föremål för avskrivning		

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 041 153	5 514 046
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 143 100	- 143 100
Hyror, lokaler	153 254	149 553
Hyror, p-platser	172 315	173 695
	<u>5 223 622</u>	<u>5 694 194</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, lokaler	- 12 220	- 12 220
Hyresbortfall, p-platser	- 7 800	- 13 500
	<u>- 20 020</u>	<u>- 25 720</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	1 365	320
Övriga intäktskorrigeringar	- 117	21
	<u>1 248</u>	<u>341</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	12 672	0
Lokaler	0	1 150
Tvättstugor	1 214	4 081
Gemensamma utrymmen	89 259	15 281
Installationer	30 563	145 516
Vatten/Avlopp	26 408	16 092
Ventilation	5 175	0
Hissar	5 290	15 274
Huskropp	18 825	9 991
Gårdar och grönanläggningar	15 865	0
Garage och parkeringsplatser	10 501	0
Självrisk	66 000	42 800
	<u>281 772</u>	<u>250 185</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	0	86 400
Tvättstugor	33 838	161 563
Installationer	66 303	280 004
	<u>100 141</u>	<u>527 967</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	56 201	52 231
Arvode förvaltning	194 540	205 150
Kabel-TV	108 896	106 897
Inkassokostnader	2 000	640
Revisionsarvode, externt	9 250	9 250
Möteskostnader	5 875	2 288
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 667
Trädgårdsskötsel utöver avtal	10 385	30 184
Städ	70 833	67 170
Obligatoriska besiktningar	77 464	76 763
Snöröjning	5 187	10 013
Drift och förbrukning, övrigt	1 753	0
Förbrukningsmateriel	18 010	18 084
Vatten	217 392	181 840
El	272 757	334 362
Uppvärmning	610 919	542 226
Sophantering	112 237	125 863
	<u>1 773 699</u>	<u>1 768 629</u>

Not 7 Övriga kostnader

Resekostnader	600	0
Representation	13 707	8 090
Kontorsmateriel	15 982	3 127
Telefon och porto	1 964	2 088
Köpta tjänster	3 988	29 614
Bankkostnader	2 883	855
	<u>39 124</u>	<u>43 774</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	9 450	33 633
Övriga kostnadsersättningar	442	344
Styrelsearvode	44 500	40 000
Övriga kostnadsersättningar	0	7 605
Arvode vicevärd	48 000	48 000
Föreningsvald revisor	3 600	3 600
Utbildning, förtroendevalda	0	500
Summa	<u>105 992</u>	<u>133 682</u>
Sociala kostnader	<u>27 706</u>	<u>19 986</u>
	<u>133 698</u>	<u>153 668</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	<u>712 607</u>	<u>712 607</u>
	712 607	712 607

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter Danske Bank	1 281	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 636	1 672
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	41 358	67 307
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	193	116
Ränteintäkter skattekonto	347	133
	<u>44 815</u>	<u>69 228</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 145 114	1 262 768
Övriga räntekostnader	244	0
	<u>1 145 358</u>	<u>1 262 768</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	47 707 901	47 707 901
Mark	6 047 480	6 047 480
Summa anskaffningsvärden	<u>53 755 381</u>	<u>53 755 381</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 121 372	-9 408 765
	<u>-10 121 372</u>	<u>-9 408 765</u>
Årets avskrivning byggnader	- 712 607	- 712 607
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 833 979</u>	<u>-10 121 372</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 921 402	43 634 009
Varav		
Byggnader	36 873 922	37 586 529
Mark	6 047 480	6 047 480

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	19 183	16 338
Andra kortfristiga fordringar	210	210
	<u>19 393</u>	<u>16 548</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	26 785	26 236
Förutbetald renhållning	16 080	2 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 030	27 224
Övriga förutbetalda kostnader	174	0
Upplupna ränteintäkter	7 412	3 671
Förutbetalda försäkringspremier	59 096	56 201
	<u>137 577</u>	<u>116 195</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 300 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 300 000	2,25	2013-01-17
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-01-02

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	1 298 506	5 274 019	8 371 456	880 583
Disposition enl årsstämmobeslut			880 583	- 880 583
Avsättning till underhållsfond		570 000	- 570 000	
Uttag ur underhållsfond		- 520 967	520 967	
Årets resultat				904 257
Vid årets slut	1 298 506	5 323 052	9 203 006	904 257

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	28 455 000	28 755 000
Avgår nästa års amortering	- 300 000	- 300 000
Skuld vid årets slut	28 155 000	28 455 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
DEL AV DANSKE BANK	3,83%	rörligt	2 275 000		100 000	2 175 000
DEL AV DANSKE BANK	3,83%	rörligt	3 690 000		90 000	3 600 000
DEL AV DANSKE BANK	3,92%	2013-12-30	11 395 000		55 000	11 340 000
DEL AV DANSKE BANK	3,93%	rörligt	11 395 000		55 000	11 340 000
			28 755 000		300 000	28 455 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	2 456	3 536
Avräkning HUS	6 091	6 091
Övriga kortfristiga låneskulder	0	- 344
	8 547	9 283

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	14 642	0
Upplupna räntekostnader	9 811	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 356	0
Upplupna elkostnader	29 283	29 827
Upplupna värmekostnader	73 262	57 081
Upplupna kostnader för renhållning	655	1
Upplupna revisionsarvoden	16 200	13 356
Upplupna styrelsearvoden	39 400	51 779
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 026	0
Förutbetalda hyror och avgifter	422 355	462 696
	<u>610 989</u>	<u>614 740</u>

Uppsala den 2 april 2013

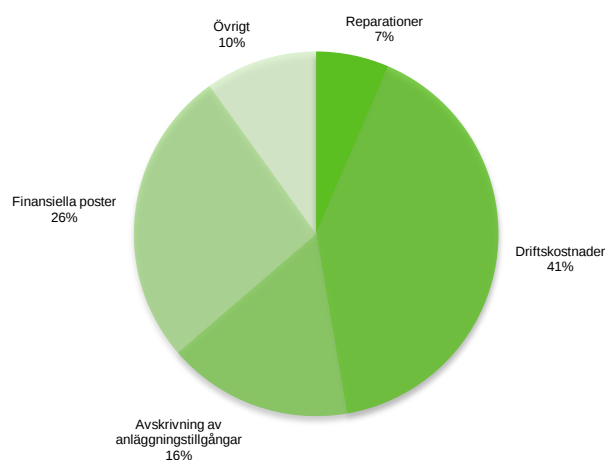
Klas-Eric Hagberg_____
Anders Eriksson_____
Andreas Papp_____
Jan Nilsson_____
Jonas Säfström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

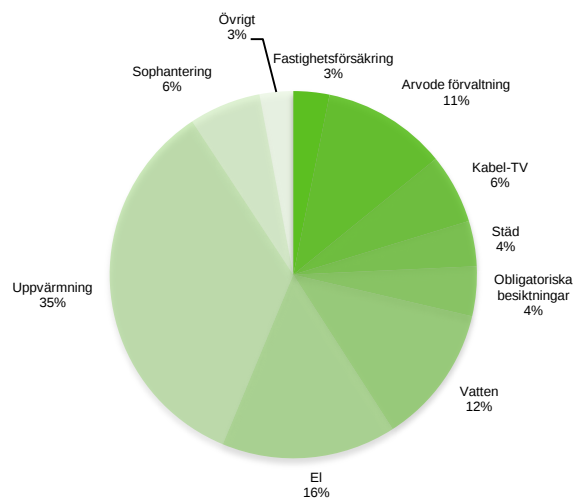
Mattias Eklöf
Godkänd revisor
KPMG AB_____
Mats Schöldt
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	281 772	250 185
Planerat underhåll	100 141	527 967
Fastighetsavgift/skatt	159 010	151 954
Driftskostnader	1 773 699	1 768 629
Övriga kostnader	39 124	43 774
Personalkostnader	133 698	153 668
Avskrivning av anläggningstillgångar	712 607	712 607
Finansiella poster	1 145 358	1 262 768
Inkomstskatt	0	- 14 091
Summa kostnader	4 345 408	4 857 460



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	56 201	52 231
Arvode förvaltning	194 540	205 150
Kabel-TV	108 896	106 897
Inkassokostnader	2 000	640
Revisionsarvode, externt	9 250	9 250
Möteskostnader	5 875	2 288
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 667
Trädgårdsskötsel	10 385	30 184
Städ	70 833	67 170
Obligatoriska besiktningar	77 464	76 763
Snöröjning	5 187	10 013
Drift och förbrukning, övrigt	1 753	0
Förbrukningsmateriel	18 010	18 084
Vatten	217 392	181 840
El	272 757	334 362
Uppvärmning	610 919	542 226
Sophantering	112 237	125 863
Summa driftskostnader	1 773 699	1 768 629



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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna.

Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF BECKASINEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF BECKASINEN i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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.

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

