



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Beckasinen 3
769618-2158
Räkenskapsåret 2019

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	9
Underskrifter	10

MP
BL
RH
AD
BA

Styrelsen för Brf Beckasinen 3, Linköpings kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019 (190101 – 191231).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades hos bolagsverket den 24 januari 2008. Uppdaterade stadgar registrerades på bolagsverket den 5 juni 2019.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 4 februari 2014.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen äger sedan den 14 februari 2014 fastigheten på adresserna Engelbrektsgatan 7A och 7B i Linköping då den förvärvades i samband med ombildning till bostadsrätt.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter skall väljas årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Nils Paulsson	Ledamot - ordförande
Karolina Hallqvist	Ledamot - kassör
Ann Genfors	Ledamot
Eric Strömberg	Ledamot
Daniel Koerning	Ledamot
Gabriella Karner	Ledamot (till och med 29 feb)
Eva Eng Engmark	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammanlagda arvode har under mandatperioden uppgått till 25 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter).

Valberedning

Mats Florén Sammankallande

Revisor

Beatrice Adolfsson Föreningsrevisor

En redovisningskonsult från USC One Economy i Linköping AB (tidigare UCS Ekonomiservice i Sverige AB) valdes till uppdraget som föreningsrevisor då det bland föreningens medlemmar ej fanns någon passande kandidat.

Handwritten notes in blue ink: "AP", "AH AB", "DK BA".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Extra föreningsstämma hölls 20 januari 2019. Ärende var förslag till stadgeförändring
- Hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2019
- Gemensam städdag genomförd i maj och oktober
- Parkeringsavgiften höjdes med 100 kr/månad från och med november 2019, varvid nya parkeringsavtal upprättades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Styrelsen har tagit fram ett förslag på installering och uppsättning av grind.
- Gjort kontroll av ventilationen den 9 mars 2020 i alla lägenheter.
- Utökad källsortering på gården.

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1913 och genomgick 1986 en total rotrenoivering både in- och utvändigt. I samband med renoveringen installerades hiss i båda trapphusen samtidigt som vinden inreddes till lägenheter. Fastigheten omfattar ett flerbostadshus med källare, fyra våningar samt inredd vind.

Fastigheten har 19 lägenheter med följande fördelning:

1 rum och kök	2 st
2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	5 st
4 rum och kök	<u>1 st</u>
Totalt	19 st

Av fastighetens 19 lägenheter har samtliga upplåtits med bostadsrätt. Fastigheten har en källarlokal som för närvarande är outhyrd.

Under räkenskapsåret har tre lägenhet överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köparen.

Fastighetens totala bostadsyta är 1455 kvm varav samtlig yta utgör upplåten bostadsyta. Källarlokalens yta är 60 kvm.

Föreningen har fem p-platser (med el) som kan hyras av föreningens medlemmar. Hyran för en p-plats var under första delen av räkenskapsåret 540 kr/mån. Höjdes till 640 kr från 1 november 2019. Sex medlemmar stod i kö till dessa p-platser vid räkenskapsårets slut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse, försäkring mot ohyra samt kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Uppvärmning av fastigheten sker med fjärrvärme från Tekniska Verken i Linköping AB.

Fastighetens avskrivningar

I den ekonomiska plan som initialt togs fram inför ombildningen angavs en progressiv avskrivning av vår byggnad. Detta var i linje med dåvarande avskrivningsprinciper. Därefter har statliga Bokföringsnämnden den 28 april 2014 kommit med ett förtydligande om att progressiv avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Vår förening har därför övergått till en linjär avskrivning av vår byggnad på 50 år. Under en period av 50 år kommer det därmed att göras årliga avskrivningar på 2 procent av vår byggnads anskaffningsvärde (som var 16 446 795 kr). Detta resulterar i årliga avskrivningar på 328 936 kr.

Dessa avskrivningar belastar kraftigt föreningens resultaträkning. Det finns två sätt att hantera detta. Antingen höjs medlemsavgiften för att kompensera för de ökade avskrivningarna eller så tillåts resultaträkningen redovisa ett årligt underskott.

Då många bostadsrättsföreningar befinner sig i samma dilemma så gav SBC, HSB, FAR, Bostadsrätterna och Riksbyggen de två professorerna Daniel Stattin och Carl Svernlöv i uppdrag av att utreda vad som rättsligt gäller när en bostadsrättsförening redovisar underskott i resultaträkningen. Professorerna presenterade den 19 september 2014 ett rättsutlåtande i vilket det framgår att det är tillåtet för en bostadsrättsförening att redovisa årliga underskott under förutsättning att likviditeten är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll.

Då vår föreningens likviditet samt fonderingar bedöms vara tillräckliga så har styrelsen därför beslutat att tillåta föreningens resultaträkning att redovisa årliga underskott som följd av ökade avskrivningar.

Fastighetsförvaltning

Den yttre och tekniska förvaltningen av föreningens fastighet hanteras av Femtiofem Plus AB och inre städning utförs av Attraktiv Städ & Utemiljö i Östergötland AB.

Bokföring

Föreningens löpande redovisning samt bokslut hanteras av UCS One Economy i Linköping AB (UCS Ekonomiservice i Sverige AB).

Medlemsinsatser

Föreningens medlemsinsatser är 19 099,66 kr per kvm.

Medlemsavgifter

Föreningens medlemsavgifter bestod under räkenskapsåret av en årsavgift på 424 kr per kvm.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall det finnas en fond för yttre underhåll samt att avsättning till denna fond ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Vid ombildningen beslutades om en initial avsättning till denna fond med 2 000 000 kr för att täcka fastighetens planerade underhållsbehov fram till år 2019. Kvarvarande fond per 191231 är 1 003 945 kr. Enligt föreningens ekonomiska plan skall det till denna fond dessutom göras årliga schablonmässiga avsättningar. Den planerade avsättningen för räkenskapsåret är 54 000 kr.

JP AB BT
RH OR

Underhållsplan

Nedanstående underhållsplan innefattar de större underhållsåtgärder som planeras utföras fram till år 2035. De övre punkterna baseras på den underhållsbesiktning som utfördes den 16 september 2013 av Spetz Fastighetskonsult AB i samband med bildandet av föreningen och skulle täcka de åtgärder som behövde genomföras fram till 2019. Under 2017 togs en uppdaterad version fram av styrelsen med syfte att täcka åtgärder fram till år 2035, vilken uppdateras kontinuerligt. Dessa har det inte gjorts en kostnadsuppskattning för varför inget belopp anges.

Utfört	Åtgärd	Uppskattad kostnad belopp i kr
2014	Spolning av dagvattenledning	12 500
2014	Spolning och filmning av avlopp i källargolv	18 750
2014	Byte av mattor i hissar	12 500
2014	Renovering ytskikt i tvättstuga	31 250
2016 ¹⁾	Rensning hängrännor, åtgärda skador på stuprör mm	18 750
2018	Omputsning fasad, åtgärda balkongplattor och rost i bärverk m.m.	1 250 000
2018	Målning av samtliga fönster samt balkongräcken	312 500
2017	Åtgärda fuktgenomslag i källare vid yttervägg	62 500
2018	Målning av skorstensplåt mm	31 250
	Målning av källargolv	18 750
2018	Målning cykelrum	18 750
2017 ²⁾	Diverse oförutsett	212 500
-----		2 000 000
	Uppsättning av grindar	-
	Renovering av källarlokal	-
	Spolning av samtliga avlopp	-
	Renovering trappuppgångar	-
	Utbyte av hissar	-
	Installation av automatiska dörröppnare	-
	Utbyte av portkods-system	-
	Renovering av avloppsstammar	-

¹⁾ Rensning av takeränor utfört 2016. Rensning av hängrännor utfört 2014.

²⁾ 50 000 kr taget i anspråk 2017 för kostnader i samband med dränering.

Ekonomi

Resultat före avskrivningar och finansiella poster blev en förlust på 14 368 kr. Jämfört med föregående år då förlusten samma tidpunkt var på 2 866 770. Detta berodde på den stora fasadrenoveringen.

Föreningens källarlokal står för närvarande tom. Här finns outnyttjad potential till intäkter från en hyresrätt vilket styrelsen håller på att jobba med.

Årets resultat blev en förlust på 540 249 kr. I denna förlust ingår avskrivningar på 504 378 kr, där 328 936 kr härrör från de nya kraven om linjära avskrivningar.

I enlighet med föreningens ekonomiska plan så utfördes initialt en avsättning till fond för yttre

Handwritten signatures and initials: MO, KH, AB, BA.

underhåll med 2 000 000 kr. Detta resulterade i ett initialt balanserat resultat i form av en ackumulerad förlust på 2 000 000 kr. Denna initiala avsättning var en bokföringsmässig förflyttning av 2 000 000 kr från fritt kapital (balanserat resultat) till bundet kapital (fond för yttre underhåll).

Övergången till linjär avskrivning av vår byggnad får till följd att föreningen sannolikt kommer att göra negativa resultat varje år under de 50 år som avskrivningarna pågår. Dessa negativa resultat kommer därefter årligen, fram till år 2064 då byggnaden är helt avskriven, att ackumuleras till det balanserade resultatet.

Nedanstående belopp anges i kronor.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lån per kvm	1000	1026
Årsavgift per kvm	424	424
Intäkter	657 600	642 793
<i>Driftskostnader</i>	<i>-420 169</i>	<i>-467 895</i>
<i>Driftkostnader av engångskaraktär</i>	<i>-153 594</i>	<i>-2 930 292</i>
Totala driftkostnader	-573 763	-3 398 187
Övriga externa kostnader	-65 708	-78 549
Personalkostnader	-32 497	-32 828
Avskrivningar	-504 378	-504 378
Finansiella poster	-21 503	-439
Årets resultat	-540 249	-3 371 588
Fond för yttre underhåll	1 003 945	2 001 000
Balansomslutning	25 434 275	25 434 275

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 332 911
Årets resultat	-540 249
Till föreningsstämmans förfogande	-6 873 160

Styrelsen föreslår:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	-54 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Att balansera i ny räkning	-6 927 160

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MP
ST
AH
DK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		657 600	630 793
Övriga rörelseintäkter		-	12 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>657 600</u>	<u>642 793</u>
Rörelsekostnader			
Direkta kostnader fastighet		-420 169	-3 349 589
Direkta kostnader av engångskaraktär		-153 594	-48 598
Övriga externa kostnader		-65 708	-78 548
Personalkostnader		-32 497	-32 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-504 378	-504 378
Summa rörelsekostnader		<u>-1 176 346</u>	<u>-4 013 941</u>
Rörelseresultat		<u>-518 746</u>	<u>-3 371 148</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 500	3 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 003	-4 024
Summa finansiella poster		<u>-21 503</u>	<u>-440</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-540 249</u>	<u>-3 371 588</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-540 249</u>	<u>-3 371 588</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-540 249</u>	<u>-3 371 588</u>

MP BA
AG
KH BK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		23 779 002	24 107 938
Inventarier, verktyg och installationer		345 270	520 711
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>24 124 272</u>	<u>24 628 649</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 124 272</u>	<u>24 628 649</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 336	19 516
Övriga fordringar		31	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 363	38 526
Summa kortfristiga fordringar		<u>51 730</u>	<u>58 042</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		676 550	747 584
Summa kassa och bank		<u>676 550</u>	<u>747 584</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>728 280</u>	<u>805 626</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 852 552</u>	<u>25 434 275</u>

MP AB
OK RH BA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 082 223	29 082 223
Fond för yttre underhåll		1 003 945	2 001 000
Summa bundet eget kapital		30 086 168	31 083 223
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 332 911	-3 958 378
Årets resultat		-540 249	-3 371 588
Summa fritt eget kapital		-6 873 160	-7 329 966
Summa eget kapital		23 213 008	23 753 257
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 456 250	1 493 750
Summa långfristiga skulder		1 456 250	1 493 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 498	99 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 796	87 662
Summa kortfristiga skulder		183 294	187 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 852 552	25 434 275


BA
DR
MH
KH
AB

Underskrifter

Linköping den 6 maj 2020



Nils Paulsson
Ledamot - ordförande



Karolina Hallqvist
Ledamot - kassör



Ann Genfors
Ledamot



Eric Strömberg
Ledamot



Daniel Koerning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2020



Beatrice Adolfsson
Föreningsrevisor
UCS One economy i Linköping AB

Rapport från föreningsrevisor

Jag Beatrice Adolfsson avger härmed följande revisionsberättelse för BRF Beckasinen 3 avseende räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat föreningens räkenskaper och verksamhet samt styrelsens förvaltning. Jag bedömer att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har inget hittats som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Linköping den 7 maj 2020



Beatrice Adolfsson

Föreningsrevisor

UCS One Economy Linköping AB



One Economy

