

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Beckstenen
Org nr: 716404-5325



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Beckstenen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-17.

Föreningen har sitt säte i Mörbylånga kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll och reparationer. Räntekostnaderna har minskat något.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 456% till 278%.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -237 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björnhovda 25:340 i Mörbylånga kommun. På fastigheten har uppförts 16 marklägenheter med tillhörande garage. Byggnaderna är uppförda 1991 och ligger på Marmorvägen och Beckstensgatan i Färjestaden.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
4 rum och kök	7
5 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

	Antal
Antal garage	16

Total tomtarea	10 372 m ²
Total bostadsarea	1 850 m ²

Årets taxeringsvärde	16 069 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 069 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning

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 81 tkr och planerat underhåll för 770 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen uppdaterade sin underhållsplan i november 2018. Den visar på ett underhållsbehov på 3 095 tkr för åren 2018-2027. Det innebär ett snitt på 310 tkr/år. Avsättning till fonden har detta år skett med 435 tkr (235 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ommålning fasader	2012
Byte av värmepannor	2008-2014
Byte av takfönster	2015

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, byte värmepannor	95 206 kr
Huskropp utvändigt, målning	675 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patric Grönberg	Ordförande	2020
Benny Jonsson	Sekreterare	2020
Fadil Burnic	Ledamot	2021
Håkan Klintå	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Lindinge	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 23 kr/kvm.

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

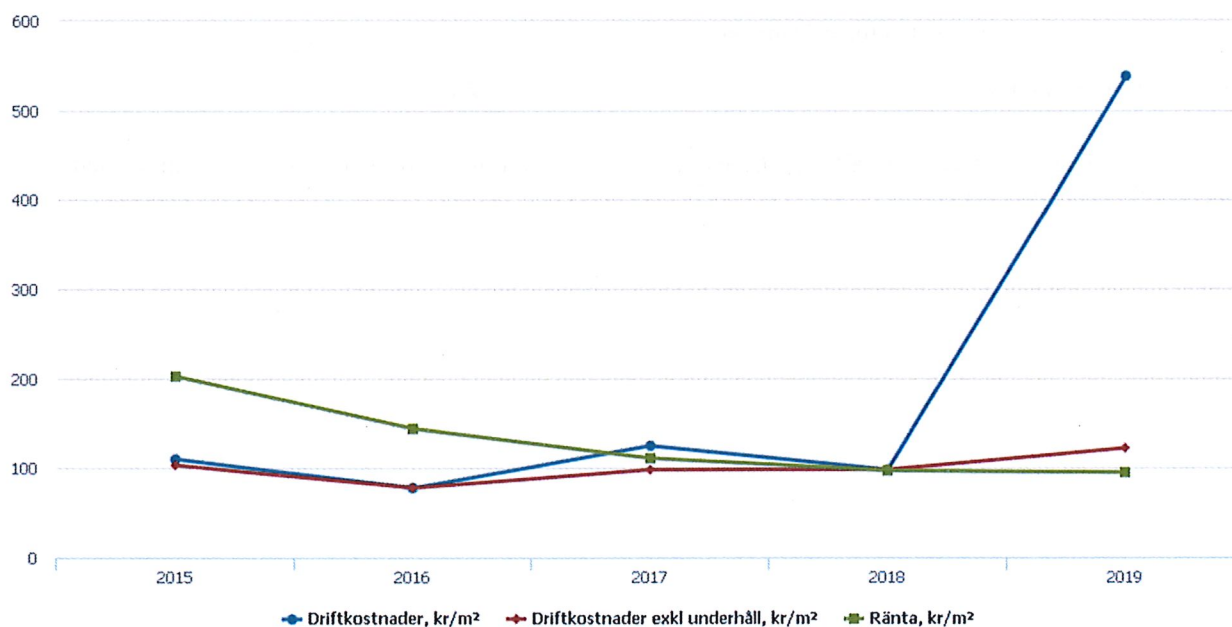
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	983	983	983	983	983
Resultat efter finansiella poster	-366	432	371	374	211
Årets resultat	-366	432	371	374	211
Resultat exklusive avskrivningar	-237	561	502	505	342
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-672	126	93	175	133
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	235	235	221	178	113
Balansomslutning	12 744	13 269	13 093	12 884	12 796
Soliditet %	25	26	24	21	18
Likviditet %	278	456	305	239	132
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	532	532	532	532	532
Driftkostnader, kr/m ²	538	98	125	78	110
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	122	98	98	78	103
Ränta, kr/m ²	95	97	111	144	202
Underhållsfond, kr/m ²	913	1 094	868	611	378
Lån, kr/m ²	5 112	5 224	5 337	5 450	5 574
Genomsnittsränta %	1,83	1,84	1,80	2,65	3,56



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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 227 000	55 000	2 023 602	-225 146	432 197
Disposition enl. årsstämmobeslut				432 197	-432 197
Reservering underhållsfond			435 000	-435 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-770 206	770 206	
Årets resultat					-366 234
Vid årets slut	1 227 000	55 000	1 688 396	542 258	-366 234

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	207 052
Årets resultat	-366 234
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-435 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	770 206
Summa	176 024

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	176 024
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	983 424	983 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 373	10 458
Summa rörelseintäkter		1 002 797	993 882
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 045 762	-234 633
Personalkostnader	Not 6	-21 527	-21 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-129 277	-129 277
Summa rörelsekostnader		-1 196 567	-385 594
Rörelseresultat		-193 770	608 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 387	3 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-175 851	-179 495
Summa finansiella poster		-172 464	-176 091
Resultat efter finansiella poster		-366 234	432 197
Årets resultat		-366 234	432 197

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 775 182	11 904 460
Summa materiella anläggningstillgångar		11 775 182	11 904 460
Summa anläggningstillgångar		11 775 182	11 904 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	203	203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	18 313	25 924
Summa kortfristiga fordringar		18 516	26 127
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	949 903	1 338 355
Summa kassa och bank		949 903	1 338 355
Summa omsättningstillgångar		968 419	1 364 482
Summa tillgångar		12 743 601	13 268 942

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 282 000	1 282 000
Fond för yttre underhåll		1 688 396	2 023 602
Summa bundet eget kapital		2 970 396	3 305 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		542 258	-225 145
Årets resultat		-366 234	432 197
Summa fritt eget kapital		176 024	207 052
Summa eget kapital		3 146 419	3 512 653
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 248 740	9 456 980
Summa långfristiga skulder		9 248 740	9 456 980
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	208 240	208 240
Leverantörsskulder		0	17 415
Skatteskulder	Not 15	22 533	14 781
Övriga skulder	Not 16	9 977	10 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	107 692	48 318
Summa kortfristiga skulder		348 442	299 308
Summa eget kapital och skulder		12 743 601	13 268 942

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	Slutår
Byggnader	Linjär	2092

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	983 424	983 424
Summa nettoomsättning	983 424	983 424

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	2 285	4 295
Fakturerade kostnader	180	1 614
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	6 251	4 549
Försäkringsersättningar	10 658	0
Summa övriga rörelseintäkter	19 373	10 458

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-770 206	0
Reparationer	-80 565	-44 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 696	-115 563
Försäkringspremier	-17 868	-15 553
Förbrukningsinventarier	-300	0
Sophantering och återvinning	-5 669	-4 549
Förvaltningsarvode drift	-3 625	0
Summa driftkostnader	-995 929	-180 624

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-32 893	-32 291
Arvode, yrkesrevisorer	-9 750	-9 688
Övriga förvaltningskostnader	-2 625	-3 872
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-465	-4 323
Kontorsmateriel	-1 000	-1 035
Bankkostnader	-1 550	-1 250
Övriga externa kostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-49 833	-54 009

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-6 500	-6 500
Sociala kostnader	-5 027	-5 184
Summa personalkostnader	-21 527	-21 684

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-129 277	-129 277
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-129 277	-129 277

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 381	3 301
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 387	3 404

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-172 851	-176 495
Övriga räntekostnader	-3 000	-3 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-175 851	-179 495

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 855 549	16 855 549
Mark	2 432 000	2 432 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 287 549	19 287 549

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 200 150	-2 070 873
	-2 200 150	-2 070 873

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-129 277	-129 277
	-129 277	-129 277

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 329 427	-2 200 150
--	-------------------	-------------------

Akkumulerad upp- nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-5 182 939	-5 182 939
-------------------------	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	9 343 182	9 472 460
Mark	2 432 000	2 432 000

Taxeringsvärden

Småhus	16 069 000	16 069 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

16 069 000	16 069 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>11 716 000</i>	<i>11 716 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>4 353 000</i>	<i>4 353 000</i>
------------------	------------------

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	203	203
Summa övriga fordringar	203	203

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 313	17 868
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	8 056
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 313	25 924

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	89	89
Bankmedel SBAB	873 525	1 020 144
Företagskonto Handelsbanken	9 236	12 098
Transaktionskonto Swedbank	67 053	306 024
Summa kassa och bank	949 903	1 338 355

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 456 980	9 665 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-208 240	-208 240
Långfristig skuld vid årets slut	9 248 740	9 456 980

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79%	2020-09-30	4 125 220,00	0,00	88 240,00	4 036 980,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2021-06-30	2 360 000,00	0,00	120 000,00	2 240 000,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2022-06-30	3 180 000,00	0,00	0,00	3 180 000,00
Summa			9 665 220,00	0,00	208 240,00	9 456 980,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 208 240 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 832 960 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 415 780 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder föregående år	5 619	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt innevarande år	117 696	115 563
Debiterad preliminärskatt innevarande år	-100 782	-100 782
Summa skatteskulder	22 533	14 781

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	9 977	10 134
Avräkning påminnelser	0	420
Summa övriga skulder	9 977	10 554

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 722	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	70 970	48 318
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 692	48 318

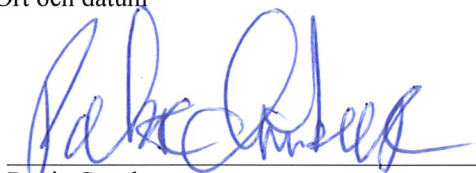
Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 200 000	19 200 000

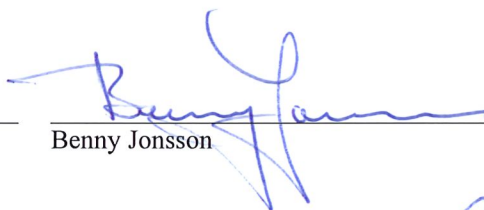
Styrelsens underskrifter

Första styrelsen 20200526

Ort och datum



Patric Grönberg



Benny Jonsson



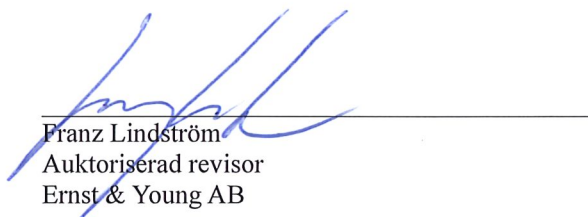
Håkan Klintå



Fadil Burnic

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 4 april 2020*

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Beckstenen, org.nr 716404-5325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Beckstenen för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Beckstenen för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 4 april 2020

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 motsvarats 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, driftskostnader, 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.

Arsavgift

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 planliga 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.

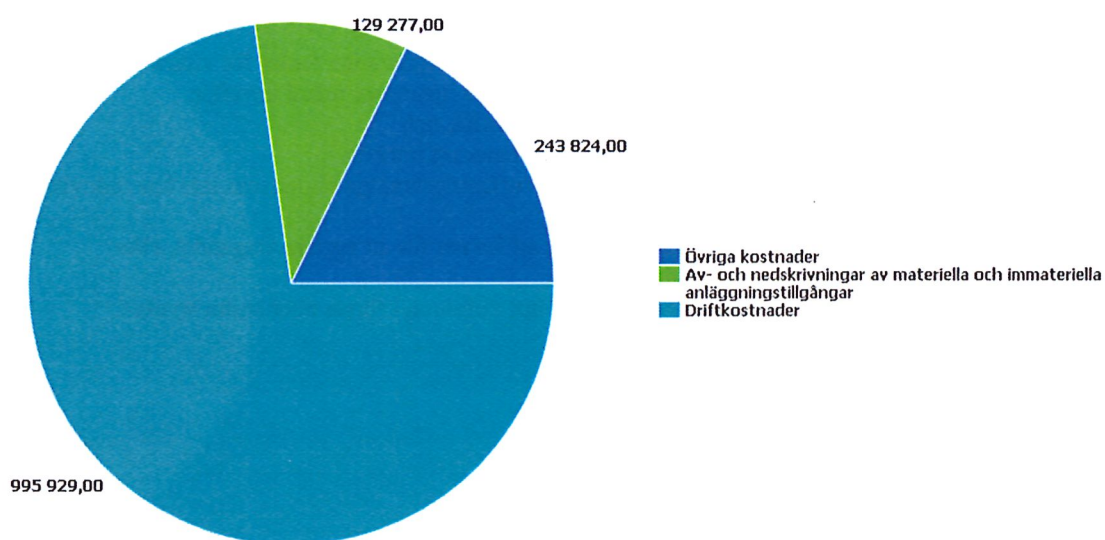
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

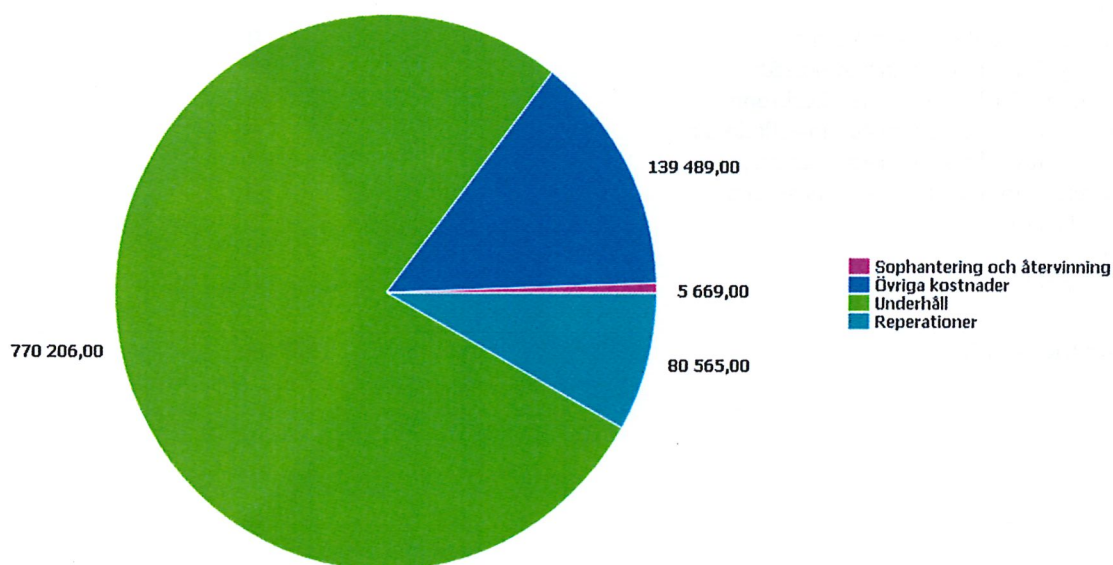
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	995 929	180 624
Övriga externa kostnader	49 833	54 009
Personalkostnader	21 527	21 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	129 277	129 277
Finansiella poster	172 464	176 091
Summa kostnader	1 369 031	561 685



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	5 781	2 646
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	5 297	8 568
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1 600	29 482
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	14 805	0
Vattenskador	53 083	4 263
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	95 206	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	675 000	0
Sophämtning	5 669	4 549
Fastighetsförsäkring	17 868	15 553
Underhållsplanering	3 625	0
Fastighetsskatt	117 696	115 563
Förbrukningsmaterial	300	0
Summa driftkostnader	995 929	180 624



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	1 850 kr/kvm	1 850 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Fastighetsförsäkring	10	8
Fastighetsskatt	64	62
Förbrukningsmaterial	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3	5
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	16
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	8	0
Sophämtning	3	2
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	51	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	365	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Underhåll, utgift för materialinköp, huskropp	0	0
Underhållsplanering	2	0
Vattenskador	29	2
Övrigt Underhåll	0	0
Summa driftkostnader	538,34	97,63

BRF Beckstenen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Beckstenen 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

