



Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Beckasinen 6

Org nr: 716426-3787



K A L L E L S E

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Dag: Onsdagen den 10 juni 2020

Tid: 18.00

Plats: På gården

Dagordning:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Brf Beckasinen 6

- s) Av styrelsen hänskjutna frågor
Målning av fönster

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Kassaflödesanalys



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Beckasinen 6 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-09-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är i linje med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1557% till 1115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 44 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Beckasinen 6 i Linköpings Kommun med 13 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1911 - 1912. Fastighetens adress är Klostergatan 10.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	6 rok	Summa
1	4	4	4	13

Bostäder bostadsrätt	1 323 m ²
Bostäder hyresrätt	69 m ²
Total bostadsarea	1 392 m ²

Årets taxeringsvärde	23 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 39 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning tvättstuga	2016
Cirkulationspump varmvatten	2016
Målning fönster	2016
Rörarbete/Relining	2017
Målning/lasering av entrédörr	2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Ydrevik	Ordförande	2020
Nina Ringqvist	Sekreterare	2021
Rolf Kagler	Vice ordförande	2021
Karl-Johan Sjödin	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Nordh	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Göransson	Förtroendevald revisor	2020

Revisors suppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Holm	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 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

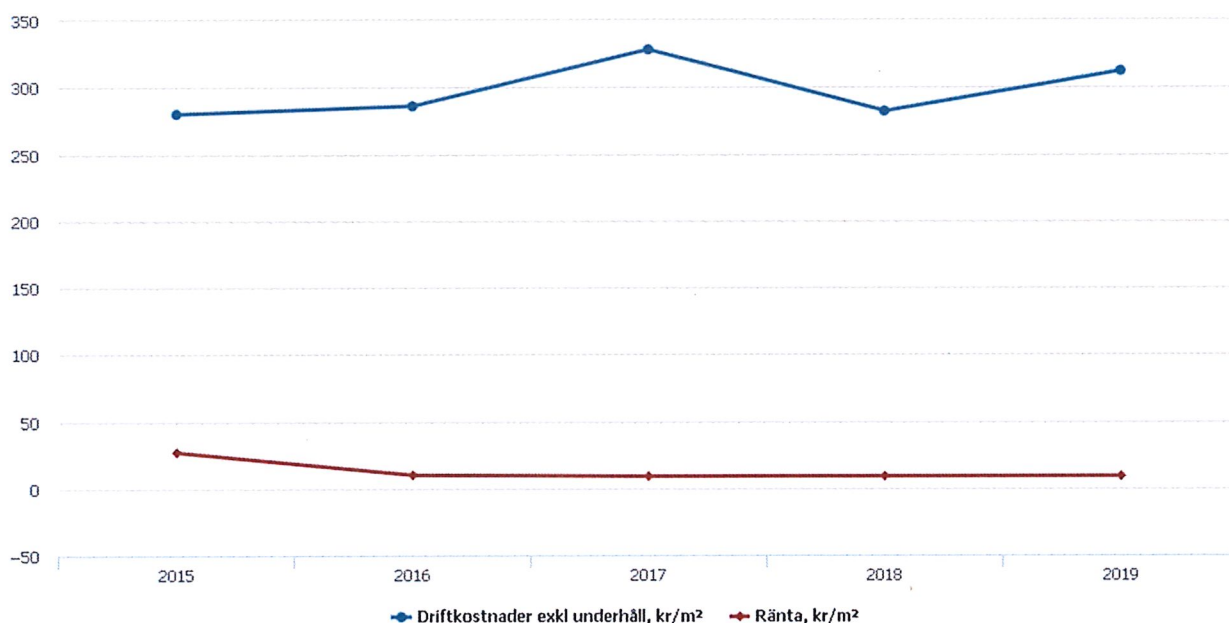
Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 10 %.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	523	492	489	490	516
Resultat efter finansiella poster	-148	-171	-786	-322	-193
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	40	40	40	40	40
Balansomslutning	22 103	22 211	22 405	23 182	25 015
Soliditet %	95	95	95	95	90
Likviditet %	1 115	1 557	1 241	1 894	229
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	337	314	314	314	314
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	312	282	328	286	280
Ränta, kr/m ²	9	9	9	10	27
Underhållsfond, kr/m ²	60	20	0	10	103
Lån, kr/m ²	718	718	718	718	1 800



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 324 936	3 889 381	27 875	-3 954 592	-170 630
Disposition enl. årsstämmobeslut				-170 630	170 630
Reservering underhållsfond			55 000	-55 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-147 606
Vid årets slut	21 324 936	3 889 381	82 875	-4 180 222	-147 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 125 222
Årets resultat	-147 606
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-55 000
Summa	-4 327 828

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 4 327 828
--	--------------------

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	523 038	491 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 585	3 105
Summa rörelseintäkter		539 623	494 985
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-434 658	-420 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 822	-32 068
Personalkostnader	Not 6	-13 244	-13 244
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-191 983	-191 779
Summa rörelsekostnader		-678 707	-657 303
Rörelseresultat		-139 084	-162 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 478	3 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 000	-12 000
Summa finansiella poster		-8 522	-8 312
Resultat efter finansiella poster		-147 606	-170 630
Årets resultat		-147 606	-170 630

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	20 549 578	20 734 233
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	58 796	17 373
Summa materiella anläggningstillgångar		20 608 374	20 751 606
Summa anläggningstillgångar		20 608 374	20 751 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		360	499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	29 581	33 793
Summa kortfristiga fordringar		29 941	34 292
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 465 122	1 424 808
Summa kassa och bank		1 465 122	1 424 808
Summa omsättningstillgångar		1 495 063	1 459 100
Summa tillgångar		22 103 436	22 210 706

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 214 317	25 214 317
Fond för yttre underhåll	82 875	27 875
Summa bundet eget kapital	25 297 192	25 242 192
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 180 222	-3 954 592
Årets resultat	-147 606	-170 630
Summa fritt eget kapital	-4 327 828	-4 125 222
Summa eget kapital	20 969 364	21 116 970
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 000 000
Summa långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	26 553	35 360
Skatteskulder	741	1 658
Övriga skulder	120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	106 658
Summa kortfristiga skulder	134 072	93 736
Summa eget kapital och skulder	22 103 436	22 210 706

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	90
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	20

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	446 406	415 248
Hyror, bostäder	76 632	76 632
Summa nettoomsättning	523 038	491 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 980	1 980
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 604	448
Övriga sidointäkter	0	677
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	6 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	16 585	3 105

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-27 125
Reparationer	-38 967	-9 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 901	-17 381
Försäkringspremier	-28 151	-27 497
Kabel- och digital-TV	-25 740	-25 740
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 868
Serviceavtal	-201	-597
Obligatoriska besiktningar	0	-2 000
Snö- och halkbekämpning	-5 616	0
Drift och förbrukning, övrigt	-2 367	0
Förbrukningsinventarier	-17 008	-7 776
Fordons- och maskinkostnader	0	-170
Vatten	-34 971	-28 339
Fastighetsel	-13 090	-11 022
Uppvärmning	-204 876	-210 851
Sophantering och återvinning	-16 282	-12 165
Förvaltningsarvode drift	-29 488	-28 850
Summa driftkostnader	-434 658	-420 211

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-20 713	-20 052
IT-kostnader	-1 140	-1 050
Övriga förvaltningskostnader	-2 293	-3 125
Kreditupplysningar	-120	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 767	0
Representation	-886	-4 189
Kontorsmateriel	-1 654	-1 202
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-900
Summa övriga externa kostnader	-38 822	-32 068

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-2 244	-2 244
Summa personalkostnader	-13 244	-13 244

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 435 291	13 435 291
Mark	7 798 011	7 798 011
Markanläggning	592 657	592 657
	21 825 959	21 825 959
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 825 959	21 825 959
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-884 295	-729 273
Markanläggningar	-207 431	-177 798
	-1 091 726	-907 071
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-155 023	-155 023
Årets avskrivning markanläggningar	-29 633	-29 633
	-184 656	-184 656
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 276 382	-1 091 727
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 549 578	20 734 233
Varav		
Byggnader	12 395 973	12 550 996
Mark	7 798 011	7 798 011
Markanläggningar	355 593	385 226
Totalt taxeringsvärde	23 200 000	16 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 400 000</i>	<i>9 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 800 000</i>	<i>6 800 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 245	51 245
	51 245	51 245
Årets anskaffningar		
Installationer	48 750	0
	48 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 995	51 245
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-33 872	-26 748
	-33 872	-26 748
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 124	-7 124
Installationer	-203	0
	-7 327	-7 124
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-40 996	-33 872
Installationer	-203	0
	-41 199	-33 872
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 199	-33 872
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 796	17 373
Varav		
Inventarier och verktyg	10 249	17 373
Installationer	48 547	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 890	16 086
Förutbetalda driftkostnader	0	6 094
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 255	5 178
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 435	6 435
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 581	33 793

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB	1 016 354	1 012 875
Transaktionskonto	448 768	411 932
Summa kassa och bank	1 465 122	1 424 808

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	1 000 000	1 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 000 000	1 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-01-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
Summa			1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under nästa räkenskapsår. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 967	1 967
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 322	0
Upplupna elkostnader	1 247	0
Upplupna vattenavgifter	2 698	0
Upplupna värmekostnader	27 986	29 722
Upplupna kostnader för renhållning	1 630	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	40 608	25 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 658	56 718

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 570 000	4 570 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

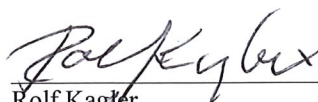
Linköping den 30 mars 2020



Christina Ydrevik
Ordförande



Nina Ringqvist



Rolf Kagler



Karl-Johan Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2020



Peter Göransson
Förtroendevald revisor

den 26 april 2020

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 6.

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Beckasinen 6 räkenskapsår för tiden 2019-01-01 – 2019-12-31 har jag, efter bästa förmåga, funnit dessa i god ordning, intäkter o kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot förvaltning och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning.
Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Linköping den 26 april 2020



Peter Göransson
Av Brf. Beckasinen 6 utsedd revisor.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-147 606	-170 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	191 983	191 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 377	21 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 351	-4 838
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	40 336	-24 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 064	-7 742
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-48 750	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 750	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	40 314	-7 742
Likvidamedel vid årets början	1 424 808	1 432 549
Likvidamedel vid årets slut	1 465 122	1 424 808

BRF Beckasinen 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Beckasinen 6 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

