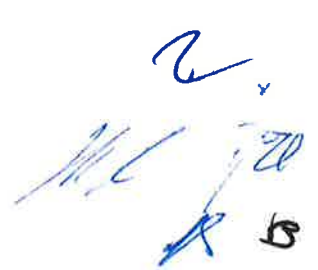


Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Beckasinen
Org nr: 716401-3109





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Beckasinen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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 1983-02-24. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-07.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 121%.

I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 53:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 112 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastigheternas adress är Svartbäcksgatan 43 A-G i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1		66

Total tomtarea 5 334 m²¹

Bostäder bostadsrätt 8 050 m²

Total bostadsarea 8 050 m²

Lokaler bostadsrätt 90 m²

¹ Justerad yta 2018, markbyte med Uppsala kommun

Total lokalarea 90 m²

Årets taxeringsvärde 148 812 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 116 921 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Berit Engström Läkarpraktik	90
Uthyrning av antennplats på taket till Tele 2	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,90 % av föreningens nettoomsättning.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Fastighetsservice	Jour
Luthagens Städ & Fönsterputs	Städ
Uppsala Lyftservice	Hisservice
ComHem	Kabel TV
Own IT	Bredband
Tele 2	Antennplats på taket som föreningen hyr ut
Berit Engström Läkarpraktik AB	Hyresavtal av lokal
Returpappercentralen	Sophämtning
Vent Tech AB	Ventilation och luft
Uppsala Vatten	Vatten
Mobil Park	Parkering
Vattenfall	Energi
BUKAB	Brandsäkerhet

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 354 tkr och planerat underhåll för 308 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 999 tkr per år för åren 2018-2026. Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan visar på 1 300 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr. Underhållsplan kommer att uppdateras under 2020.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2013
Tvättstugor	2013
Spolning luftstammar	2014
Ventilationsrengöring	2014
Hissmodernisering	2014
Ventilationsrengöring och filterbyte	2015
Hissmodernisering	2015
Byte motorvärmare	2015
Stamspolning, fräsning	2016
Utbyte värmedetaljer	2016
Byte rensluckor, filter ventilation	2016
Målning fönster	2016
Markarbeten	2016
Målning tak	2017
LED-belysning	2017
Värmesystem, ventilation, termostater	2018
OVK, filter	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Installation av systemövervakning	242
OVK, rensning	67
Nya trädäck, altaner	90

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering/utbyte av fläktssystem	2020	1 500 tkr
Radonmätning	2020	35 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Svante Brinkhagen	Ordförande	2020
Jan Johansson	Vice ordförande	2020
Laila Sahlin	Sekreterare	2021
Kurt Karlsson	Ledamot	2020
Åse Hagberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Hagberg	Suppleant	2021
Marianne Kördel	Suppleant	2020
Ragnhild Sjöberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Heidi Moksnes
Michael Sahlin

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

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

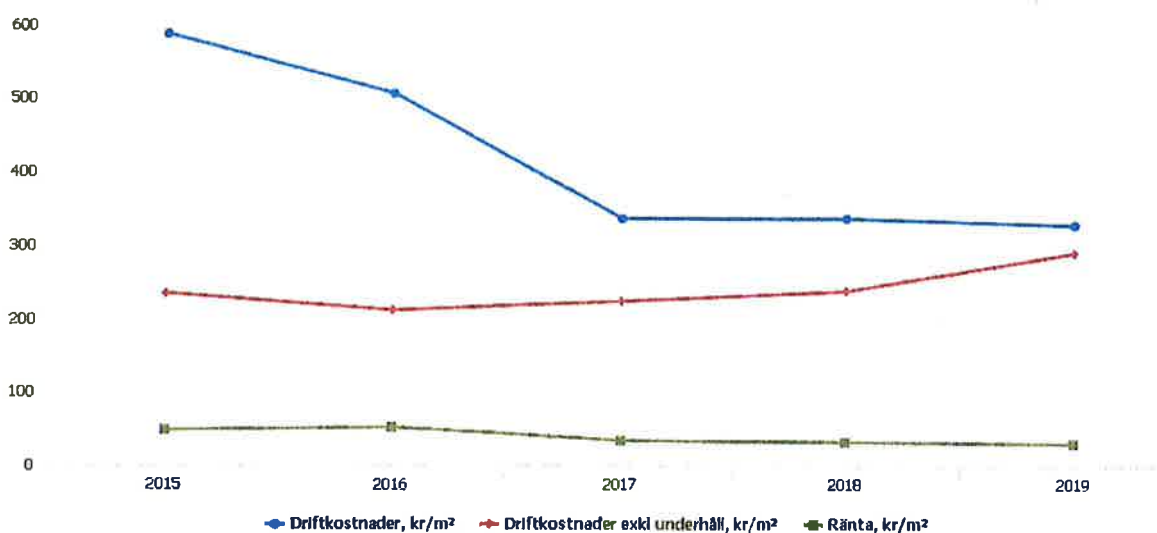
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 747	5 743	5 750	5 744	5 758
Resultat efter finansiella poster	2 109	2 046	1 982	213	-419
Resultat exklusive avskrivningar	2 511	2 447	2 383	615	-17
Balansomslutning	45 267	45 491	46 089	44 458	44 802
Soliditet %	55	50	45	42	42
Likviditet %	121	119	121	139	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	684	684	684	685
Driftkostnader, kr/m ²	327	336	336	506	587
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	289	237	223	211	234
Ränta, kr/m ²	30	32	34	52	48
Lån, kr/m ²	2 233	2 542	2 852	2 906	2 973
Skuldkvot %	3,14	3,58	4,03	4,09	4,20



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

[Handwritten signatures and initials]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 298 506	0	0	4 756 327	14 787 947	2 045 644
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 045 644	-2 045 644
Reservering underhållsfond				1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-308 446	308 446	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 109 466
Vid årets slut	1 298 506	0	0	5 747 881	15 842 038	2 109 466

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 833 592
Årets resultat	2 109 466
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	308 446
Summa	17 951 504

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **17 951 504**

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	5 746 642	5 742 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 378	30 407
Summa rörelseintäkter		5 785 019	5 773 082
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 662 798	-2 732 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 789	-136 367
Personalkostnader	Not 6	-205 299	-199 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 751	-401 751
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-300	0
Summa rörelsekostnader		-3 433 936	-3 470 795
Rörelseresultat		2 351 083	2 302 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-241 638	-256 649
Summa finansiella poster		-241 617	-256 642
Resultat efter finansiella poster		2 109 466	2 045 644
Årets resultat		2 109 466	2 045 644

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 798 167	40 199 917
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 798 167	40 199 917
Summa anläggningstillgångar		39 798 167	40 199 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	300
Övriga fordringar	Not 14	41 217	47 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	168 147	201 057
Summa kortfristiga fordringar		209 364	249 235
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 259 967	5 041 493
Summa kassa och bank		5 259 967	5 041 493
Summa omsättningstillgångar		5 469 330	5 290 728
Summa tillgångar		45 267 497	45 490 645



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 298 506	1 298 506
Fond för yttre underhåll		5 747 881	4 756 327
Summa bundet eget kapital		7 046 387	6 054 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 842 038	14 787 947
Årets resultat		2 109 466	2 045 644
Summa fritt eget kapital		17 951 504	16 833 592
Summa eget kapital		24 997 891	22 888 425
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 747 054	18 145 804
Summa långfristiga skulder		15 747 054	18 145 804
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 426 250	2 550 000
Leverantörsskulder	Not 18	231 707	269 129
Skatteskulder	Not 19	2 019	0
Övriga skulder	Not 20	1 214 343	1 153 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	648 233	483 741
Summa kortfristiga skulder		4 522 552	4 456 416
Summa eget kapital och skulder		45 267 497	45 490 645



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	100

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	5 507 064	5 507 064
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-143 100	-143 100
Hyror, bostäder	8 500	11 400
Hyror, lokaler	108 948	106 608
Hyror, garage	1 000	0
Hyror, p-platser	228 000	226 800
Hyror, övriga	44 400	43 596
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 570	-6 093
Summa nettoomsättning	5 746 642	5 742 675

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pant och överlåtelser	17 090	15 660
Övernattningslägenhet	2 700	6 400
Inkasso	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	6
Ersättning Svenska bostäder	5 000	0
Påminnelseavgifter	1 020	0
Andrahandsuthyrning	12 028	8 341
Summa övriga rörelseintäkter	38 378	30 407

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-308 446	-800 278
Reparationer	-353 832	-157 092
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 344	-161 734
Försäkringspremier	-92 249	-90 339
Kabel- och digital-TV	-283 827	-252 328
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 019	-12 913
Obligatoriska besiktningar	-38 331	-36 567
Snö- och halkbekämpning	-54 687	-15 961
Förbrukningsinventarier	-31 165	-15 780
Fordons- och maskinkostnader	0	-700
Vatten	-216 265	-180 867
Fastighetsel	-249 818	-202 651
Uppvärmning	-587 059	-572 358
Sophantering och återvinning	-134 111	-102 650
Förvaltningsarvode drift, <i>yttre skötsel och lokalvård</i>	-141 646	-130 711
Summa driftkostnader	-2 662 798	-2 732 930

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-93 898 ²	-66 898 ³
IT-kostnader	-2 406	-4 400
Arvode, yrkesrevisorer	-8 688	-6 500 ⁴
Övriga förvaltningskostnader	-34 726	-14 236
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 814	-17 978
Kontorsmateriel	-3 456	-959
Telefon och porto	-986	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	0
Bankkostnader	-2 038	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 656	-22 721 ⁵
Summa övriga externa kostnader	-163 789	-136 367

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-38 416	-30 312
Styrelsearvoden	-116 714	-118 195
Sammanträdesarvoden	-22 800	-22 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	0
Övriga kostnadsersättningar	-426	-1 003
Sociala kostnader	-22 743	-28 038
Summa personalkostnader	-205 299	-199 748

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-401 751	-401 751
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-401 751	-401 751

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga rörelsekostnader	-300	0
Summa övriga rörelsekostnader	-300	0

² Årets förvaltningsarvode är 91 123 kr samt 2 775 kr för påminnelse- och inkassohantering.

³ Förvaltningsarvode 2018 – 89 404 kr, fel belopp i årsredovisning p.g.a. att periodisering saknas 2017

⁴ 2 000 kr för mycket uppbokat fg år. Verkligt revisionsarvode 2018 var 8 500 kr

⁵ Bl.a. energideklaration, hjälp med julgran, Bolagsverket

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	0
Övriga ränteintäkter	0	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21	7

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-241 638	-256 649
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-241 638	-256 649

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 707 901	47 707 901
Mark	6 047 480	6 047 480
	53 755 381	53 755 381
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 755 381	53 755 381

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 555 464	-13 153 713
	-13 555 464	-13 153 713

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-401 751	-401 751
	-401 751	-401 751

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 957 215	-13 555 464
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	39 798 167	40 199 917
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	33 750 687	34 152 437
Mark	6 047 480	6 047 480

Taxeringsvärden

Bostäder	148 000 000	116 000 000
Lokaler	812 000	921 000

Totalt taxeringsvärde

	148 812 000	116 921 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	78 518 000	68 722 000
--	-------------------	-------------------

varav mark

	70 294 000	48 199 000
--	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	147 469	147 469
	147 469	147 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 469	147 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	-147 469	147 469
	-147 469	147 469
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	-147 469	147 469
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-147 469	147 469

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	300

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 371
Skattekonto	41 217	41 217
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 290
Summa övriga fordringar	41 217	47 878

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 290	92 249
Förutbetalda driftkostnader	7 672	7 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 056	22 506
Förutbetald renhållning	0	15 510
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 129	63 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 147	201 057

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	982 350	1 018 761
Transaktionskonto	4 277 617	4 022 732
Summa kassa och bank	5 259 967	5 041 493

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	18 173 304	20 695 804
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 426 250	-2 550 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 747 054	18 145 804

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,10%	2020-03-11	7 592 768,00	0,00	165 000,00	7 427 768,00
SWEDBANK	0,95%	2021-02-11	5 675 268,00	0,00	2 082 500,00	3 592 768,00
SWEDBANK	1,71%	2022-03-11	7 427 768,00	0,00	275 000,00	7 152 768,00
Summa			20 695 804,00	0,00	2 522 500,00	18 173 304,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 426 250 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	231 707	269 129
Summa leverantörsskulder	231 707	269 129

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	1 371
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	162 344	158 954
Debiterad preliminärskatt	-160 325	-160 325
Summa skatteskulder	2 019	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 173 481	1 106 577
Skuld sociala avgifter och skatter	40 861	46 429
Avräkning hyror och avgifter	0	480
Clearing	0	60
Summa övriga skulder	1 214 343	1 153 546

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	38 832	37 871
Upplupna driftskostnader	0	15 375
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	257 310
Upplupna elkostnader	24 625	0
Upplupna värmekostnader	74 520	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 613	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 613	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	471 030	163 185
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	648 233	483 741

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	52 463 000	52 463 000

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

UPPSALA 12 FEB 2020

Ort och datum



Svante Brinkhagen



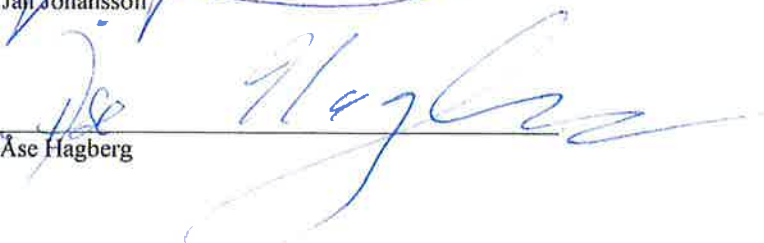
Laila Sahlén



Jan Johansson



Kurt Karlsson



Åse Hagberg

Vår revisionsberättelse har lämnats **2020-03-05**

Borev Revisionsbyrå AB



Tomas Ericson

Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Beckasinen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 5 mars 2020



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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 styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planentliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Styrelsens ord

Styrelsens ord

Årsstämman för 2018 avhölls den 16 april 2019. Ett konstituerande sammanträde hölls direkt efter avslutad stämma. Svante Brinkhagen hade av stämman valts till ordförande. I övrigt konstituerades styrelsen med Janne Johansson som vice ordförande, nyckelansvarig och informationsansvarig. Laila Sahlin utsågs till sekreterare. Kurt Karlsson ansvarar för miljöarbete, samt är brandskyddsansvarig och kontaktperson för boendegrupperna. Kurt utsågs också att tillsammans med Anders Bruce sköta vissa fastighetsuppgifter. Åse Hagberg ansvarar för tvättstugor, bokning till övernattningsrum, anslagstavla samt dörrskyltning för nyinflyttade. Magnus Hagberg, Marianne Kördel och Ragnhild Sjöberg hade valts till styrelsesuppleanter.

Under året har ett styrelsesammanträde per månad hållits, undantaget juli.

Bland större projekt under året återfinns bl a efterdyningarna av fjolårets OVK (obligatoriska ventilationskontroll). Vi fick bakläxa på denna, då många köksfläktar och sk don, p g a dåligt underhåll och rengöring i lägenheterna inte fungerat på avsett sätt. P g a att många boende är äldre, beslutade vi därför att köpa in behövliga tjänster, vilket genomfördes under våren varefter vi fick OVK:n godkänd.

Vi har också haft en del efterdyningar med intrimning av lägenhetstemperaturer efter fjolårets utbyte av radiatortermostater.

Årets stora projekt har varit installation av ett systemövervakningssystem (styrcentral för värme, ventilation, hissar och vatten) från Siemens.

En ny upphandling av bredband har genomförts, där valet föll på att behålla Ownit. Detta fyraårsavtal innebär en väsentligt lägre kostnad samtidigt som bandbredden ökas till 250 mBit. Alla lägenheter fick dessutom en ny router kostnadsfritt.

Trädbeskrining genomfördes under mars och rensning av hänggrännor i september. Samtliga 6 altangolv i bottenplanet, har lagts om. En ny lösning för MC-parkering har implementerats i passagen mot Eddagatan.

Föreningens nya stadgar som vi beslutade andra gången vid stämman i april blev registrerade i slutet av juni.

Samtliga portkodsläsare har uppgraderats så att räddningstjänst, tidningsbud o liknande kan nyttja dem dygnet runt.

Under 2020 kommer fokus att sättas på att modernisera och byta ut de befintliga fläktsystemen i trapphusen, vilka varit på plats sedan huset byggdes. Projektet kommer att bli tämligen kostsamt och genomföras i etapper.

Under 2020 kommer också en radonmätning att utföras där ett urval av lägenheterna kommer att förses med mätutrustning.

Fortsatt arbete har också gjorts för att undersöka förutsättningarna till att övergå till centrala elavtal. Detta förutsätter ett godkännande av stämman.

Fortsatta diskussioner har också förts med Vattenfall, vilka önskar byta ut befintlig fjärrvärmeledning och ersätta med ny placerad i parkeringens ytterkant mot Råbyleden. Ev start våren 2020.

Utöver det som specifikt nämnts ovan har löpande arbeten utförts av Kurt och Anders. Den förre har ju t ex sett till att vi fått en ny grillpaviljong på plats, samt att lekhuset fått en behövlig upprustning. Trädgårdsgruppen har förtjänstfullt utfört löpande arbeten med plantering, underhåll och ansning. Vår- och höststäddagarna har genomförts med bra deltagande. Året avslutades med glöggmingel kring granen.

Under året har sex lägenheter bytt ägare. Vi hälsar de nyinflyttade välkomna och hoppas att ni kommer att trivas hos oss.

Ekonomi i föreningen är fortsatt god. Detta innebär att det inte blir någon avgiftshöjning under 2020. Dessutom kommer vi i mars att göra en extra amortering om 2 mkr.

BRF Beckasinen

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

