

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Beckasinen
Org nr: 716401-3109





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Beckasinen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1983-02-24. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-25.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är 1 858 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 474 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 332 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 och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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:

Lokaler	P-platser
1	66

Total tomtarea 5 334 m²

Bostäder bostadsrätt 8 049 m²

Total bostadsarea 8 049 m²

Lokaler bostadsrätt 94 m²

Total lokalarea 94 m²



Årets taxeringsvärde	194 968 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	194 968 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Öron-näsa-hals-specialist Caroline Bengtsson AB	90

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Fastighetservice	Jour
Luthagens Städ & Fönsterputs	Städ
Uppsala Lyftservice	Hisservice
Tele 2	Kabel TV
Own IT	Bredband
Tele 2	Antennplats på taket som föreningen hyr ut
Öron-Näsa-Hals Specialist Caroline Bengtsson AB	Hysesavtal av lokal
Returpappercentralen	Sophämtning
Rödje Ventilation	Ventilation och luft
Uppsala Vatten	Vatten
Aimo Park	Parkering
Vattenfall	Energi
Presto AB	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 170 tkr och planerat underhåll för 175 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020. Styrelsen anser att underhållsplanen är tillfyllest. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 579 tkr, vilket motsvarar 72 kr/år/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Installation av systemövervakning	2019
Rensning kanaler	2019
Nya trädäck altaner	2019
Uppgradering/utbyte av fläktsystem	2020 - färdigställda 2021
Säkerhetsdörrar och postlådor	2021
Takarbete	2021
Torktumlare	2022
Armaturer, byte av golvbrunn, rörluckor	2022
Parkeringsstolpar, hårdvaran	2022

Årets utförda underhåll och investeringar

Beskrivning	Belopp
Expansionskärl	66 125 kr
Spolning dagvattenbrunnar	39 763 kr
Filterbyten	29 583 kr
Cylindrar	40 000 kr
Laddstolpar	597 947 kr



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	2025
Jan Johansson	Vice ordförande	2025
Marianne Kördel	Sekreterare	2024
Ragnhild Mattsson	Ledamot	2024
Magnus Hagberg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Lindh	Suppleant	2025
Marianne Kling	Suppleant	2024
Monika Eklund	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Karlsson	2024
Per Emilsson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 098 872	5 913 230	5 705 316	5 706 304	5 746 642
Resultat efter finansiella poster	1 857 829	2 247 053	1 579 733	1 320 357	2 109 466
Soliditet %	68	67	63	60	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	96	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	735	717	684	684	684
Energikostnad kr/kvm	224	161	139	125	129
Sparande kr/kvm	308	371	397	382	346
Skuldsättning kr/kvm	1 475	1 538	1 728	1 919	2 232
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 493	1 556	1 748	1 941	2 258
Räntekänslighet %	2,0	2,2	2,6	2,8	3,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 298 506	4 546 501	22 052 974	2 247 053
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 247 053	-2 247 053
Reservering underhållsfond		579 000	-579 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-175 471	175 471	
Årets resultat				1 857 829
Vid årets slut	1 298 506	4 950 030	23 896 499	1 857 829

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	24 300 028
Årets resultat	1 857 829
Årets fondreservering enligt stadgarna	-579 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	175 471
Summa	25 754 328

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 25 754 328

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 098 872	5 913 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 369	94 908
Summa rörelseintäkter		6 362 241	6 008 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 131 743	-2 708 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 519	-173 560
Personalkostnader	Not 6	-247 653	-239 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-473 816	-473 816
Summa rörelsekostnader		-4 202 730	-3 595 360
Rörelseresultat		2 159 510	2 412 778
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 053
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 348	18 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-305 029	-198 512
Summa finansiella poster		-301 681	-165 724
Resultat efter finansiella poster		1 857 829	2 247 053
Årets resultat		1 857 829	2 247 053



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 191 164	38 592 914
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 682 699	1 754 764
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott, laddstolpar	Not 13	597 947	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 471 810	40 347 679
Summa anläggningstillgångar		40 471 810	40 347 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	374	60
Övriga fordringar	Not 15	41 555	53 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	54 505	185 390
Summa kortfristiga fordringar		96 434	238 942
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 540 950	4 392 061
Summa kassa och bank		6 540 950	4 392 061
Summa omsättningstillgångar		6 637 384	4 631 003
Summa tillgångar		47 109 194	44 978 681



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 298 506	1 298 506	
Fond för yttre underhåll	4 950 030	4 546 501	
Summa bundet eget kapital	6 248 536	5 845 007	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	23 896 499	22 052 974	
Årets resultat	1 857 829	2 247 053	
Summa fritt eget kapital	25 754 328	24 300 028	
Summa eget kapital	32 002 864	30 145 035	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 421 786	7 205 536
Summa långfristiga skulder		9 421 786	7 205 536
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 592 768	5 317 768
Leverantörsskulder	Not 19	255 533	209 608
Skatteskulder	Not 20	18 881	19 022
Övriga skulder	Not 21	1 327 288	1 341 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 490 075	739 736
Summa kortfristiga skulder		5 684 544	7 628 111
Summa eget kapital och skulder		47 109 194	44 978 681



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 857 829	2 247 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	473 816	473 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 331 645	2 720 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	142 507	4 083
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	781 434	-117 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 255 586	2 607 815
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation, <i>laddstolpar</i>	-597 947	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-597 947	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-508 750	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-508 750	-1 550 000
Årets kassaflöde	2 148 889	1 057 815
Likvidamedel vid årets början	4 392 061	3 334 246
Likvidamedel vid årets slut	6 540 950	4 392 061
Upplysning om betalda räntor. För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) 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	119
IMD - Individuell Mätdata	Linjär	15
Säkerhetsdörrar, postfack-skåp	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder ¹	5 507 064	5 507 064
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-143 100	-143 100
Hyror, bostäder	8 400	10 300
Hyror, lokaler	130 044	117 660
Hyror, garage	400	2 400
Hyror, p-platser	192 200	173 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-8 600
Rabatter, <i>tillfällig rabatt pga. ombyggnation p-platser</i>	0	-3 200
Elavgifter ²	412 264	261 056
Summa nettoomsättning	6 098 872	5 913 230

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelse</i>	11 028	28 831
Övriga ersättningar, <i>övernattningslägenhet</i>	5 100	3 050
Övriga sidointäkter, <i>mast</i>	50 400	45 192
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Erhållna statliga bidrag, <i>el-stöd</i>	176 811	0
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter</i>	1 140	1 320
Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsuthyrningar</i>	16 891	11 518
Övriga rörelseintäkter, <i>engångsersättning, upplåten plats för el-skåp</i>	2 000	5 000
Summa övriga rörelseintäkter	263 369	94 908

¹ I Årsavgifter, bostäder ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för bredband, vindsförråd

² Obligatoriskt tillägg som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-175 471	-301 953
Reparationer	-170 252	-196 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 648	-179 808
Försäkringspremier	-113 979	-105 498
Kabel- och digital-TV	-160 723	-163 047
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 078
Serviceavtal	-89 620 ¹	-75 119
Obligatoriska besiktningar, <i>hissbesiktning. 2022även statusbesiktning yttertak</i>	-10 238	-21 388
Snö- och halkbekämpning	-40 898	-44 427
Förbrukningsinventarier	-17 980	-19 755
Fordons- och maskinkostnader	-2 597	0
Vatten	-288 199	-300 946
Fastighetsel ³	-915 747	-420 306
Uppvärmning	-624 095	-587 363
Sophantering och återvinning	-160 860	-152 661
Förvaltningsarvode drift, <i>trädgårdsskötsel och lokalvård</i>	-173 435	-129 076
Summa driftskostnader	-3 131 743	-2 708 558

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-110 770	-106 299
Lokalkostnader	-207	-120
IT-kostnader	-600	0
Självrisk vid skada	-160 000	0
Arvode, yrkesrevisor	-15 000	-14 000
Övriga förvaltningskostnader ⁴	-33 796	-12 383
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 963	-20 496
Representation	-6 679	-14 316
Kontorsmateriel	-2 744	-2 795
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-221	-317
Bankkostnader	-4 286	-2 569
Övriga externa kostnader	-254	-264
Summa övriga externa kostnader	-349 519	-173 560

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-62 608	-71 512
Styrelsearvoden	-131 775	-122 434
Sammanträdesarvoden	-24 900	-27 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 073	-1 245
Sociala kostnader	-27 297	-17 236
Summa personalkostnader	-247 653	-239 427

³ Differens beror främst på kraftig prisökning hos leverantören

⁴ Differens beror främst på ökade kostnader andrahandsuthyrning, även ökade intäkter.

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-401 751	-401 751
Avskrivning Maskiner och inventarier	-50 125	-50 125
Avskrivning Installationer	-21 940	-21 940
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-473 816	-473 816

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag <i>Länsförsäkringar återbäring</i>	0	14 053
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 053

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 466	18 520
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	99	177
Övriga ränteintäkter	783	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 348	18 735



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-305 029	-198 512
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-305 029	-198 512

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-15 162 467	-14 760 716
	-15 162 467	-14 760 716

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 564 218	-15 162 467
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	32 143 684	32 545 434
Mark	6 047 480	6 047 480

Taxeringsvärden

Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	968 000	968 000

Totalt taxeringsvärde

	194 968 000	194 968 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 632 000</i>	<i>98 632 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>96 336 000</i>	<i>96 336 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 503 750	1 651 219
Installationer	329 085	329 085
	1 832 835	1 980 304
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-147 469
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-147 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 832 835	1 832 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-78 071	-151 646
Installationer	0	-1 828
	-78 071	-153 474
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	147 469
	0	147 469
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 125	-50 125
Installationer	-21 940	-21 940
	-72 065	-72 065
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-150 136	-78 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 682 699	1 754 764
Varav		
Inventarier och verktyg	1 399 323	1 449 448
Installationer	283 376	305 317
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2023-12-31	2022-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	597 947	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	597 947	0
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	374	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	374	60



Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	41 530	41 815
Momsfordringar	25	11 677
Summa övriga fordringar	41 555	53 492

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	113 979
Förutbetalda driftkostnader	10 050	31 114
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 956	2 708
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 499	37 589
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 505	185 390

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	913 406	934 639
Transaktionskonto	5 627 544	3 457 422
Summa kassa och bank	6 540 950	4 392 061

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 014 554	12 523 304
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-440 000	-385 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 152 768	-4 932 768
Långfristig skuld vid årets slut	9 421 786	7 205 536

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,90%	2024-02-23	2 262 768,00	0,00	110 000,00	2 152 768,00
SWEDBANK	2,14%	2025-03-11	5 327 768,00	0,00	275 000,00	5 052 768,00
SWEDBANK	3,73%	2027-12-22	4 932 768,00	0,00	123 750,00	4 809 018,00
Summa			12 523 304,00	0,00	508 750,00	12 014 554,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 440 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 2 152 768 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 9 264 554 kr:

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	255 533	209 608
Summa leverantörsskulder	255 533	209 608

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	3 240	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	187 648	351 336
Debiterad preliminärskatt	-172 007	-332 314
Summa skatteskulder	18 881	19 022

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 291 581	1 297 617
Skuld för moms	-3 465	-5 513
Skuld sociala avgifter och skatter	39 171	12 609
Clearing, <i>inbetalning boende, ännu ej placerad</i>	1	37 264
Summa övriga skulder	1 327 288	1 341 977

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	34 051	3 323
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	74 172	60 203
Upplupna elkostnader	80 993	47 976
Upplupna värmekostnader	94 779	88 967
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	536 250	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 081	36 972
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 659	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	474 089	489 795
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 490 075	739 736

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 095 000	37 095 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Svante Brinkhagen

Marianne Kördel

Jan Johansson

Ragnild Mattsson

Magnus Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB



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, fastighetservice 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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 planenliga 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.

Styrelsens ord

Väsentliga händelser under 2023

Årsstämman avseende 2022 hölls detta år på sedvanlig plats (Träffpunkten) den 26 april inför 40-talet medlemmar.

I anslutning till stämman hölls ett konstituerande sammanträde. Konstaterades där att stämman valt Svante Brinkhagen till ordförande. I övrigt konstituerades styrelsen så att Janne Johansson är vice ordförande med särskilt ansvar för nycklar och information. Marianne Kördel utsågs till sekreterare. Ragnild Mattsson ansvarar för tvättstugor, bokning till övernattningsrum, anslagstavlor samt dörrskyltning, Magnus Hagberg svarar för tekniska frågor. Av de tre suppleanterna är Monika Eklund utbildningsansvarig, Marianne Kling miljöansvarig, samt Joakim Lindh brandskyddsansvarig. Således en sedan föregående år helt intakt styrelse.

Under året hölls elva styrelsemöten, samt konstituerande möte direkt efter årsstämman.

Bland större projekt, arbetsmässigt återfanns återställandet samt uppgradering av vår parkering efter utförda ledningsbyten. Med det senare avses installerandet av 30 laddplatser för elbilar, vilket täcker tre gånger så många elbilar som idag finns på fastigheten. Tyvärr återstår ännu inkopplingen (Vattenfall) via en ny serviskabel.

Årlig hissbesiktning och brandsynbesiktning har genomförts utan anmärkningar. En särskild arbetsgrupp har under året arbetat med att ta fram förutsättningar, samt insamlat och utvärderat förslag för installation av solpaneler på fastighetens tak. Arbetet har resulterat i att order lagts och installation kommer att ske under första halvåret 2024.

Kurt Karlsson och Eric Form har som tidigare utfört diverse löpande arbeten på gården. Trädgårdsgruppen har utfört löpande arbeten med plantering och underhåll av trädgårdsytor. Lekplatsen har besiktigats enl protokoll. Städ dagar har genomförts, liksom det traditionella glöggminglet vid julgranen. Soppgruppens sociala verksamhet med gemensamhetsskapande luncher har varit uppskattade.

Under året registrerades fem lägenhetsförsäljningar. Vi hälsar de nyinflyttade välkomna och hoppas ni kommer att trivas hos oss.

Ekonomi i föreningen är trots de allt bistrare tiderna med ökade driftkostnader fortsatt stabil. Tack vare gjorda investeringar har vi kunnat hålla våra totala kostnader under kontroll. Detta innebär att det inte blir någon avgiftshöjning under 2024 heller, en fråga som prioriteras av styrelsen.

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



Verification

Transaction 09222115557514508683

Document

Årsredovisning 2023 BRF Beckasinen
Main document
28 pages
Initiated on 2024-04-05 10:39:32 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)
Finalised on 2024-04-05 15:36:07 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)
Riksbyggen
elin.salo.tedborn@riksbyggen.se

Signatories

Svante Brinkhagen (SB)
svante.brinkhagen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SVANTE BRINKHAGEN"
Signed 2024-04-05 10:59:52 CEST (+0200)

Jan Johansson (JJ)
janne.webmaster@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN JOHANSSON"
Signed 2024-04-05 11:11:29 CEST (+0200)

Marianne Kördel (MK)
m.kordel@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "INGRID MARIANNE KÖRDEL"
Signed 2024-04-05 11:47:29 CEST (+0200)

Ragnhild Mattsson (RM)
ragnisma@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA RAGNHILD MARIANNE MATTSSON"
Signed 2024-04-05 15:18:46 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514508683

Magnus Hagberg (MH)
magnus.hagberg67@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Lars
Magnus Hagberg"
Signed 2024-04-05 13:45:15 CEST (+0200)*

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB
tomas.ericson@borev.se



*The name returned by Swedish BankID was "TOMAS
ERICSON"
Signed 2024-04-05 15:36:07 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

