

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Beckasinen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Sture Jalkemyr	Ordförande
Göran Sollenberg	Vice ordförande
Elisabet Kolmodin Sandberg	Sekreterare
Lennart Sandberg	Kassör
Kjell Ericsson	Fastighetsansvarig
Per-Olov Danielsson	Ledamot
Gia Hedstad Åkerlind	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Ericsson, Hedstad Åkerlind och Lennart Sandberg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Kent Tapper  
Anders Eriksson  
Solveig Lindström

Ordinarie Intern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Medlem i föreningen  
Medlem i föreningen  
Medlem i föreningen

### Valberedning

Frank Engler  
Elisabeth Lundestrand  
Gunnar Warodell

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SANKT ILIAN 36:9	1992	Enköping

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

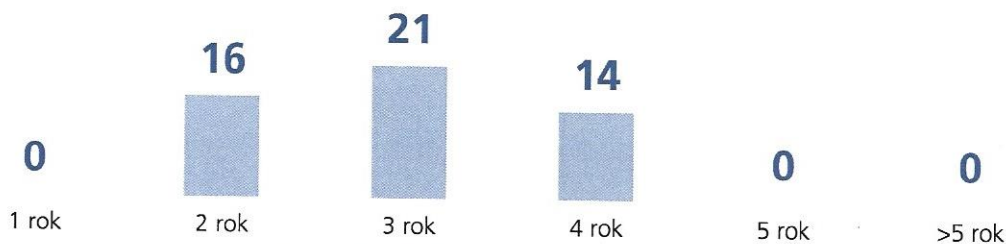
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 652 m<sup>2</sup>, varav 4 551 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 101 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Catering	101 m <sup>2</sup>	1 år
Hårvård/Fotvård	20 m <sup>2</sup>	t.v.
Massage	15 m <sup>2</sup>	t.v.

### Gemensamhetsutrymmen

### Kommentar

Övrigt

Kök med matsal, gästmatsal, sällskapsrum, bar med stor TV, pool, bastu, jacuzzi, relaxutrymme med sittgrupper, motionsrum med olika redskap, aktivitetsrum, snickarbod med verktyg, bibliotek, 3 st övernattningslägenheter med kylskåp och kokmöjlighet. Trådlöst bredband finns i övernattningslägenheter och övriga allmänna utrymmen.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018 i samband med budgetarbetet.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av hissdörrar i A-huset	2018	
Bytt till LED belysning i trapphus, garage och utebelysning	2018	
Trygghetskameror har bytts ut	2018	
Uppgradering av brandlarm	2017	
Införande av gemensamt elavtal	2017	
Avloppssystemet rengjort	2016	Individuell mätning och debitering görs av föreningen
Hissarna har fått nya armaturer	2016	Alla lägenheter
Brandsläckare i allmänna utrymmen utbytta	2016	Detta görs vart 10:e år
Injustering av värmesystem	2015	Inklusive byte av radiatorventiler, termostater och cirkulationspump.
Byte av expansionskärl	2015	
Rengöring och injustering av fastighetens ventilationssystem	2014	
Energieffektivisering av ventilationssystem	2013	
Ombyggnad av hissarna	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hissdörrar i B-huset	2019	
Utbyte av belysning i allmänna utrymmen	2019	Byte till LED belysning
Avhärdningsanläggning, byte	2019	
Översyn av ventilationssystem	2019	
Rengöring ventilationssystem	2020	
Upprustning av styrutrustning, vent	2020	Värme och ventilation

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Lidén Data Internetwork AB, ComHem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband till alla lägenheter via antingen LidenData eller ComHem
Teknisk förvaltning	Medlemmarna på ideell basis företrädesvis utan arvode.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Transport av källsorterade avfall	RagnSells AB och VAFAB
Ventilationsservice och underhåll	BM Controlservice
Hiss- och Garageportsservice	Uppsala lyftservice
Larm och låsservice	Certego (fd Swesafe) och LARSEC AB
Vatten och värmeledningssystem	Assemblin AB och Gustron El och VVS AB
TV anläggning	ComHem
Service och underhåll av brandsläckare	Upplands Brandservice AB
Brand och säkerhet	Multicom Security och SOS-Alarm

### Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi. De fortsatt låga räntorna bidrar till den ekonomiska stabiliteten. Vi förväntar oss inga större förändringar i ränteläget under 2019 även om vi inser att räntorna troligen kommer att börja öka. Det svåra är att veta hur fort ökningen kommer. I den långsiktiga budgeten har vi lagt in ökade räntekostnader för att möta ökade räntekostnader.

Under 2019 kommer ett lån med bunden ränta att löpa ut.

Värdinnan vars tjänst har tagits bort hade sin sista anställningsdag den sista Maj. Eftersom vi därmed fått en varaktig kostnadsänkning beslutades att avgifterna skulle sänkas med 5%. Detta började 2018.08.01

Under året konkurrensutsattes SBC som har varit vår ekonomiska förvaltare under många år. Vi fick in anbud från fyra olika förvaltningsföretag. Eftersom SBC sänkte sitt arvode med 10% blev deras erbjudande det mest attraktiva. Ett nytt avtal tecknades med SBC för tre år framåt.

Även vår fastighetsförsäkring utsattes för konkurrens. Vi frågade tre försäkringsbolag och de som hade det bästa erbjudandet var if. De låg nästa 20 000;- kr lägre än det vi betalade till Länsförsäkringar de senaste åren.

Tack vare att styrelsen arbetar med en bra underhållsplan och en 10 årig likviditetsbudget så känns det tryggt att säga att det inom de närmaste två åren väntas ingen avgiftshöjning.

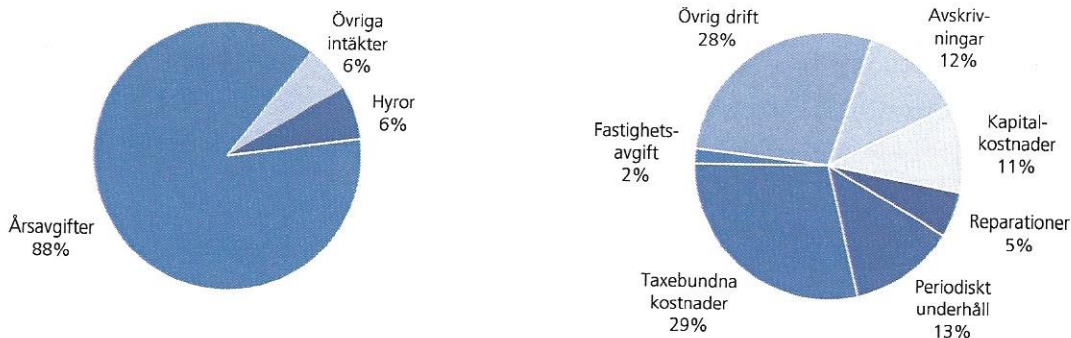
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-08-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>920 284</b>	<b>1 089 411</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 398 543	4 460 390
Finansiella intäkter	844	1 189
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 916
Ökning av kortfristiga skulder	74 182	0
	<b>4 473 568</b>	<b>4 467 495</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 158 271	3 369 260
Finansiella kostnader	434 675	427 212
Ökning av kortfristiga fordringar	40 155	0
Minskning av långfristiga skulder	802 000	802 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	38 150
	<b>4 435 102</b>	<b>4 636 623</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>958 750</b>	<b>920 284</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>38 467</b>	<b>-169 128</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Först och främst vill styrelsen rikta ett stort tack till alla som är engagerade i våra arbetsgrupper som utför ett stort arbete inom föreningen med allt från den tekniska skötseln av fastigheten med dess installationer till trädgården. Inte att förglömma alla trevliga aktiviteter som bidrar till att skapa trivsel och samhörighet för alla medlemmar. Detta viktiga arbete sparar dessutom pengar eftersom det är en hel del arbeten som inte behöver köpas in.

Under våren 2018 gjorde räddningstjänsten kontroll med sitt höghöjdsfordon för att se att de kunde nå upp till alla balkonger. Detta för att kunna evakuera boende vid en eventuell eldsvåda. Det visade sig då att vi behöver göra en del markarbeten för att säkerställa att de kan komma fram där de behöver.

Hissen i A-huset har gett oss en hel del problem. Dörrarna har vid ett flertal tillfällen slutat fungera. Till slut beslutades att byta ut hela dörrmekaniken i hissen.

Gångmattorna i C-huset har funnits med länge och var slitna och fläckiga. Dessa byttes ut lagom till vårt 25-årsjubileum firande i november.

Hela första veckan i november var fylld av olika aktiviteter. Göran Sollenberg, som var arkitekt, berättade bakgrunden och hur projektet växte fram till den utformning som det har idag. Siv Westerdal berättade om vår trädgård, hur den vuxit fram och hur den utvecklats till den fina park som den är idag. Kent Tapper hade gjort intervjuer med medlemmar som bott i föreningen sedan starten. Dessutom hade Kent gjort en fantastisk utställning som visade vilka som suttit i styrelsen, och berättade om väsentliga händelser under åren. En skärmsida för varje år. Mycket roligt att se. Styrelsen vill framföra ett stort tack till alla de som lagt ner ett fantastiskt arbete med hela jubileumsveckan.

Vi har under året påbörjat vårt projekt att byta till energisnål LED belysning i alla gemensamma utrymmen. Trapphusen har fått rörelsestyrd belysning så det lyser upp bara där någon rör sig. Garaget har också fått rörelsestyrd belysning. Utebelysningen har också moderniserats.

Under året har en förnyad energideklaration genomförts. Vi får ett mycket gott betyg för låg energianvändning inom fastigheten.

Vi anlät SBC för att göra en ny fastighetstaxering

Vår värdinna slutade sin anställning den sista maj. Hon har varit arbetsbefriad från december 2017. Styrelsemedlemmar håller expeditionen öppen 2 timmar, 2 dagar i veckan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 5 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	849	871	798	916
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 418	2 066	2 236	1 013
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 341	6 517	6 693	6 963
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	56	51	69
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	122	106	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	33	28	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	93	92	94	319
Soliditet (%)	29	28	27	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	293	147	-439	-473
Nettoomsättning (tkr)	4 345	4 445	4 088	4 427

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 551 m<sup>2</sup> bostäder och 101 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	8 201 721	0	0	8 201 721
Fond för yttre underhåll	2 946 686	190 000	-317 251	3 073 937
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 148 407</b>	<b>190 000</b>	<b>-317 251</b>	<b>11 275 658</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	707 609	-190 000	464 274	433 336
Årets resultat	293 232	293 232	-147 023	147 023
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 000 841</b>	<b>103 232</b>	<b>317 251</b>	<b>580 358</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 149 248</b>	<b>293 232</b>	<b>0</b>	<b>11 856 016</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	293 232
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	897 609
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 000 841</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

	523 886
	<b>1 524 727</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 344 897	4 445 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 646	15 021
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 398 543</b>	<b>4 460 390</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 387 983	-2 557 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 034	-165 106
Personalkostnader	Not 6	-554 254	-646 673
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-513 209	-518 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 671 480</b>	<b>-3 887 344</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>727 063</b>	<b>573 046</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		844	1 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 675	-427 212
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-433 831</b>	<b>-426 023</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>293 232</b>	<b>147 023</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>293 232</b>	<b>147 023</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	40 650 199	41 153 372
Inventarier	Not 9	25 933	35 968
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 676 131</b>	<b>41 189 340</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 679 631</b>	<b>41 192 840</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	640 749	380 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 110	50
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>662 859</b>	<b>380 712</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		373 814	577 340
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>373 814</b>	<b>577 340</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 036 673</b>	<b>958 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 716 304</b>	<b>42 150 891</b>

KT

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 201 721	8 201 721
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 946 686	3 073 937
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 148 407</b>	<b>11 275 658</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		707 609	433 336
Årets resultat		293 232	147 023
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 000 841</b>	<b>580 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 149 248</b>	<b>11 856 016</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	28 054 285	28 856 285
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 054 285</b>	<b>28 856 285</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	802 000	802 000
Leverantörsskulder		274 910	152 535
Skatteskulder		8 000	7 854
Övriga skulder		23 815	22 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	404 047	454 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 512 772</b>	<b>1 438 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 716 304</b>	<b>42 150 891</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Inventarier Tvättmaskin	10 år	10 år
Inventarier Diskmaskin	Fullt avskriven	5 år
Ventilation	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 863 915	3 962 989
Hyror lokaler momspliktiga	109 639	159 291
Hyror lokaler	33 585	49 417
Hyror parkering	16 250	15 125
Hyror garage	77 850	80 825
Hyror carport	43 200	43 075
Elintäkter	119 653	16 932
Elintäkter moms	64 746	9 065
Hårvård/fotvård	0	4 110
Gästlägenhet	16 000	104 400
Öresutjämning	58	140
	<b>4 344 897</b>	<b>4 445 369</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	2 242
Övriga erhållna bidrag	32 857	2 624
Övriga intäkter	20 789	10 155
	<b>53 646</b>	<b>15 021</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	25 971	17 770
	Städning entreprenad	20 000	30 000
	Städning enligt beställning	6 625	0
	Sotning	55 400	94 212
	Hissbesiktning	12 133	0
	Myndighetstillsyn	7 426	0
	Gemensamma utrymmen	16 226	23 976
	Gård	37 380	49 133
	Serviceavtal	56 943	56 480
	Förbrukningsmateriel	32 311	32 835
	Störningsjour och larm	0	10 845
	Brandskydd	0	3 203
	Fordon	0	251
	Avhärdning	12 918	15 804
		<b>283 333</b>	<b>334 509</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	47 552	287 493
	Lokaler	28 503	26 108
	Gemensamma utrymmen	1 058	0
	Tvättstuga	9 653	7 159
	Bastu/pool	2 249	25 037
	Entré/trapphus	1 209	168 750
	Lås	6 526	2 761
	Installationer	0	9 633
	VVS	8 404	14 569
	Värmeanläggning/undercentral	5 015	0
	Ventilation	37 409	16 864
	Elinstallationer	4 706	73 676
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 187	8 103
	Hiss	56 223	14 335
	Mark/gård/utemiljö	5 625	16 364
	Garage/parkering	7 210	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 968	0
		<b>224 498</b>	<b>670 853</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	68 750	0
	Bastu/pool	0	74 846
	Installationer	12 125	186 875
	Ventilation	0	42 030
	Elinstallationer	166 970	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	67 291	0
	Hiss	208 750	0
	Tak	0	13 500
		<b>523 886</b>	<b>317 251</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	402 343	258 479
	Värme	556 868	568 582
	Vatten	160 252	152 351
	Sophämtning/renhållning	56 201	53 687
		<b>1 175 664</b>	<b>1 033 099</b>

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 809	70 475
	Kabel-TV	53 865	54 963
	Bredband	2 952	1 476
		<b>104 626</b>	<b>126 914</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 977</b>	<b>74 855</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 387 983</b>	<b>2 557 481</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	919	613
	Medlemsinformation	1 850	1 100
	Tele- och datakommunikation	23 292	20 355
	Hysesförluster	334	0
	Föreningskostnader	38 618	16 574
	Styrelseomkostnader	2 582	2 512
	Fritids- och trivselkostnader	17 872	10 895
	Studieverksamhet	1 200	1 125
	Förvaltningsarvode	77 438	72 154
	Administration	17 129	14 141
	Korttidsinventarier	7 519	18 853
	Konsultarvode	20 375	995
	Tidningar facklitteratur	1 196	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 600
		<b>216 034</b>	<b>165 106</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda kvinnor.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	52 800	30 050
	Löner	377 531	469 378
	Kostnadsersättningar	444	1 281
	Sociala kostnader	120 688	144 764
	Övriga personalkostnader	2 791	1 200
		<b>554 254</b>	<b>646 673</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	466 752	466 752
	Förbättringar	36 421	36 421
	Inventarier	10 036	14 911
		<b>513 209</b>	<b>518 084</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 331 579	66 331 579
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 331 579</b>	<b>66 331 579</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 558 207	-8 055 034
	Årets avskrivningar enligt plan	-503 173	-503 173
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 061 381</b>	<b>-8 558 207</b>
	<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-16 620 000	-16 620 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-16 620 000</b>	<b>-16 620 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>40 650 199</b>	<b>41 153 372</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 800 000	1 800 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 671 000	36 671 000
	Taxeringsvärde mark	12 508 000	12 508 000
		<b>49 179 000</b>	<b>49 179 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 400 000	48 400 000
	Lokaler	779 000	779 000
		<b>49 179 000</b>	<b>49 179 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	946 367	946 367
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>946 367</b>	<b>946 367</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-910 399	-895 488
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 036	-14 911
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-920 435</b>	<b>-910 399</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>25 932</b>	<b>35 968</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	55 813	26 156
	Momsavräkning	0	11 562
	Klientmedel hos SBC	584 936	342 944
		<b>640 749</b>	<b>380 662</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupna ränteintäkter	0	50
	Upplupna hyresintäkter	22 110	0
		<b>22 110</b>	<b>50</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	3 073 937	3 322 326
	Reservering enligt stadgar	190 000	190 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-317 251	-438 389
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 946 686</b>	<b>3 073 937</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Sparbanken	2,060 %	6 081 000	6 333 000	2019-06-19
	Sparbanken	1,930 %	8 700 000	9 000 000	2021-05-30
	Sparbanken	0,920 %	7 590 285	7 840 285	2049-06-30
	Sparbanken	0,920 %	6 485 000	6 485 000	2042-07-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 856 285</b>	<b>29 658 285</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-802 000	-802 000	
			<b>28 054 285</b>	<b>28 856 285</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 846 285 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	37 648 000	37 648 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Sociala avgifter	5 674	19 862
	Ränta	10 787	11 234
	Avgifter och hyror	361 368	359 727
	Semesterlöner	18 058	63 213
	Handkassa	8 160	0
		<b>404 047</b>	<b>454 036</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att byta hissdörrarna i B-huset planeras att utföras under första kvartalet 2019

Projektet med att byta till LED belysning i våra allmänna lokaler fortsätter. Det kommer troligen att delas upp i olika etapper. Kvarvarande lokaler som förråd och tvättstugor kan göras relativt enkelt medan i matsalen, lilla matsalen och sällskapsrummet vill vi modernisera hela ljusarkitekturen. Till det kommer vi troligen anlita professionell hjälp.

Vår avhärdningsanläggning är gammal och vi måste snart fatta beslut om hur vi skall modernisera den. Det finns olika tekniker som vi håller på och utreder.

Från början installerades ett system med nödlarm från tvättstugor, bastu, omklädningsrum och vissa allmänna toaletter. Det som händer om man påkallar hjälp genom att trycka på en alarmknapp är att det piper diskret i receptionen och det är helt och hållet beroende av att någon människa finns i närheten för att höra signalen. Detta ger en falsk trygghet och därför har styrelsen beslutat att demontera systemet.

Under våren planeras även att göra de markarbeten som behövs för att räddningstjänsten kan komma fram som de behöver. Samtidigt kommer vi att skapa ytterligare tre P-platser med motorvärmare.



---

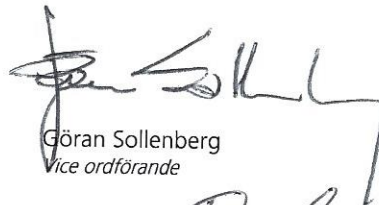
## Styrelsens underskrifter

---

ENKÖPING den 25/3 2019



Sture Jalkemyr  
Ordförande



Göran Sollenberg  
Vice ordförande



Elisabet Kolmodin Sandberg  
Sekreterare



Lennart Sandberg  
Kassör



Kjell Ericsson  
Fastighetsansvarig



Per-Olov Danielsson  
Ledamot



Gia Hedstad Åkerlind  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019



Anders Eriksson  
Revisor



Kent Tapper  
Revisor

# Revisionsberättelse

för

## Bostadsrättsföreningen Beckasinen i Enköping

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Beckasinen i Enköping, organisationsnummer 716422-5901, för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping 2019-03-25



Anders Eriksson



Kent Tapper

Av Bostadsrättsföreningen Beckasinen i Enköpings föreningsstämma valda revisorer

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 765 000	3 863 915	3 963 000
Hyror lokaler momspliktiga	116 000	109 639	115 000
Hyror lokaler	35 000	33 585	40 000
Hyror parkering	16 500	16 250	16 500
Hyror garage	81 000	77 850	81 000
Hyror carport	43 200	43 200	43 200
Elintäkter	140 000	119 653	114 000
Elintäkter moms	74 000	64 746	65 000
Hårvård/fotvård	0	0	6 000
Gästlägenhet	25 000	16 000	30 000
Öresutjämning	0	58	0
Övriga erhållna bidrag	3 000	32 857	0
Övriga intäkter	3 000	20 789	5 000
	<b>4 301 700</b>	<b>4 398 543</b>	<b>4 478 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-20 000	-25 971	-20 000
Städning entreprenad	-35 000	-20 000	-35 000
Städning enligt beställning	0	-6 625	0
Sotning	-43 000	-55 400	-45 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Hissbesiktning	-6 000	-12 133	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-7 426	0
Gemensamma utrymmen	-55 500	-16 226	-30 000
Gård	-271 000	-37 380	-35 000
Serviceavtal	-70 000	-56 943	-70 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-32 311	-25 000
Fordon	-1 500	0	-1 500
Avhärddning	-18 000	-12 918	-18 000
	<b>-565 000</b>	<b>-283 333</b>	<b>-285 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-5 000	-47 552	-5 000
Lokaler	-35 000	-28 503	-35 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-1 058	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-9 653	-10 000
Bastu/pool	-15 000	-2 249	-13 000
Entré/trapphus	-5 000	-1 209	-25 000
Lås	-5 000	-6 526	-5 000
Installationer	-5 000	0	-10 000
VVS	-10 000	-8 404	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-5 015	-15 000
Ventilation	-10 000	-37 409	-10 000
Elinstallationer	-10 000	-4 706	-15 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	-1 187	-5 000
Hiss	-15 000	-56 223	-50 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-5 625	-25 000
Garage/parkering	-5 000	-7 210	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 968	0
Vattenskada	-90 000	0	-90 000
Övrigt	-10 000	0	-10 000
	<b>-260 000</b>	<b>-224 498</b>	<b>-348 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-68 750	0
Bastu/pool	-5 000	0	-5 000
Installationer	-220 000	-12 125	0
VVS	-45 000	0	0
Elinstallationer	-20 000	-166 970	-130 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-67 291	0
Hiss	-210 000	-208 750	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	0	0
	<b>-505 000</b>	<b>-523 886</b>	<b>-135 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-420 000	-402 343	-543 000
Värme	-550 000	-556 868	-572 000
Vatten	-170 000	-160 252	-160 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-56 201	-55 000
	<b>-1 200 000</b>	<b>-1 175 664</b>	<b>-1 330 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-50 000	-47 809	-70 850
Kabel-TV	-56 000	-53 865	-56 000
Bredband	-6 000	-2 952	-6 000
	<b>-112 000</b>	<b>-104 626</b>	<b>-132 850</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-75 977	-76 800
	<b>-80 000</b>	<b>-75 977</b>	<b>-76 800</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-919	-3 000
Medlemsinformation	-2 500	-1 850	-4 000
Tele- och datakommunikation	-17 000	-23 292	-17 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-15 000
Hysesförluster	0	-334	0
Föreningskostnader	-20 000	-38 618	-45 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 582	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-17 872	-12 000
Studieverksamhet	-5 000	-1 200	-5 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-77 438	-77 200
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-10 000	-17 129	-15 000
Korttidsinventarier	-15 000	-7 519	-12 000
Konsultarvode	0	-20 375	0
Tidningar facklitteratur	-1 500	-1 196	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 710	-6 000
	<b>-168 000</b>	<b>-216 034</b>	<b>-219 200</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - lokalvård	-215 220	-228 209	-211 500
Styrelsearvode	-30 500	-30 000	-31 600
Revisionsarvode arvoderad	-3 600	-3 600	-2 000
Övriga arvoden	-30 000	-19 200	0
Arvoden ej styrelsemedlemmar	-40 000	-43 800	-36 000
Tjänstemän	0	-105 522	-96 667
Bilersättning skattefri	-2 000	-444	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-109 000	-120 688	-118 600
Övriga personalkostnader	-2 500	-2 791	-5 000
	<b>-432 820</b>	<b>-554 254</b>	<b>-503 367</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-467 000	-466 752	-466 752
Förbättringar	-37 000	-36 421	-36 421
Inventarier	-10 000	-10 036	-10 035
	<b>-514 000</b>	<b>-513 209</b>	<b>-513 208</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 836 820</b>	<b>-3 671 480</b>	<b>-3 543 925</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>464 880</b>	<b>727 063</b>	<b>934 775</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	500	750	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	94	0
Låneräntor	-424 000	-434 675	-436 000
	<b>-423 500</b>	<b>-433 831</b>	<b>-436 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>41 380</b>	<b>293 232</b>	<b>498 775</b>