



# Årsredovisning 2020

## Brf Beckasinen 14

Org. 716421-9722

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Valhallavägen 16, 114 22 STOCKHOLM

[styrelsen@beckasinen14.se](mailto:styrelsen@beckasinen14.se)

[ordforande@beckasinen14.se](mailto:ordforande@beckasinen14.se)

[sekreterare@beckasinen14.se](mailto:sekreterare@beckasinen14.se)

[kassor@beckasinen14.se](mailto:kassor@beckasinen14.se)

[www.beckasinen14.se](http://www.beckasinen14.se)

Föreningen förvaltas av:  
Förvaltning i Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Tel: 018 - 66 01 60 (kundtjänst)  
Mail: [brf@simpleko.se](mailto:brf@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

**Föreningens fastighet**, Beckasinen 14 i Stockholms kommun ombildades från Andelsrättsförening till Bostadsrättsförening 1993.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Vallhallavägen 16 och Frejgatan 2. Fastigheten byggdes 1960 och har värdeår 1980.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 069 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 31 garageplatser. Föreningen hyr även ut några få garageplatser externt.

### Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök  
15 st 3 rum och kök  
10 st 4 rum och kök  
5 st 5 rum och kök  
5 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 36 upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat med Moderna Försäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2015, planen uppdateras fortlöpande.

### Tidigare års genomförda åtgärder

Nytt yttertak  
Nya dagvattenbrunnar på yttertak  
Nytt antifrostsystem  
Ny samt kompletterande inluftsventilation på samtliga lgheter på plan 2-6  
Fasadrenovering av samtliga putsande sektioner mot gatusidor och innergård  
Ytrenovering av teakfönster som icke har yttre bullerdämpande fönsterram  
Reline-behandling av samtliga dagvattenkanaler  
Renovering av innergård och tätskikt  
Reline-behandling av avloppstammar  
Renovering av hiss  
Målning av trapphus  
Renovering av tvättstuga  
Permanent taktäckning av f.d. piskbalkong på tak  
Nytt Yttertak  
Fasadrenovering  
Nytt kopparplåt-fönsterbleck & kröningsplåtar

**Avtal** avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. Styrelsen ombesörjer den tekniska förvaltningen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1992-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1993-03-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-01-03. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 62 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62. Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift (f.n. 476 kr) debiteras den sökande vid varje tillfälle.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-03-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mohammad Nasiritousi	ledamot/ordf.
Nils Ronquist	ledamot/kassör
Burcak Ulmer	ledamot
Gerda Kuylenstierna	ledamot
Christian Berger	suppleant
Viktoria Goldstein	suppleant
Daniel Mokus	suppleant

Under året har Daniel Mokus avgått från styrelsen.

Till **revisor** har Martin Hedlund, Deskjockeys revisionsbyrå valts. Kristoffer Johansson från samma byrå är revisorssuppleant.

**Valberedningen** består av Carl Engström.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Styrelsen har dessutom genomfört ett flertal extra projektmöten och mail-baserade diskussioner och beslut utöver ordinarie månatliga styrelsemöten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen utfört en reparation av loftgångarna. Föreningen renoverade alla lager upp till klinker inklusive en ny fuktspärr ovanpå konstruktionsbetongen. Arbetet besiktigades av Stockholm Betongkonsult AB och Bostek.

En vattenskada på våning 6 föranledde en statusrapport om taket vilken tydde på vissa brister. En enklare reparation av taket utfördes under garantin i samband med det här. Efter reparationen gjordes en ny rapport som fortsättningsvis visade på brister, bl.a. gällande taksäkerhet. Styrelsen arbetar med att utreda vad som absolut behöver åtgärdas.

**Föreningens resultat** för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror till stor del på att föreningen under året renoverat loftgångarna. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på mindre kostnader för underhåll av fastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver underhåll är fjärrvärme och den har under år 2020 minskat något mot 2019.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 oktober 2020. Styrelsen har inte beslutat om någon höjning för 2021.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Loftgångar	1669

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 1 400 Kkr för 2021, se nedan.

Till det framtida planerade underhållet samlas medel bland annat via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
OVK	2021	300
Tak-säkerhet	2021	100
El-central	2021	1000

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>7 145 285</b>	<b>111 320 746</b>	<b>518 850</b>	<b>-9 255 531</b>	<b>-3 808 524</b>	<b>105 920 826</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			518 850	-518 850		
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll			-518 850	518 850		
Balanseras i ny räkning				-3 808 524	3 808 524	
Årets resultat					-804 044	-804 044
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 145 285</b>	<b>111 320 746</b>	<b>518 850</b>	<b>-13 064 055</b>	<b>-804 044</b>	<b>105 116 782</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 383	2 239	2 154	2 125	2 129
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-804	-3 809	-6 556	12	394
Soliditet, %	87,5	87,4	17,0	47,6	47,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	478	455	433	431	431
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 573	3 640	2 465	1 239	1 239
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 540	1 540	1 540	1 534	1 534
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,62	0,95	0,58	0,42	0,45
Fastighetens belåningsgrad, % **	12,2	12,4	121,1	60,0	59,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-13 064 055
Årets resultat	-804 044
	<hr/>
	-13 868 099
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	518 850
I ny räkning överföres	-14 386 949
	<hr/>
	-13 868 099

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 365 959	2 239 497
Övriga rörelseintäkter		16 800	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 382 759</b>	<b>2 239 497</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 752 879	-5 366 430
Övriga externa kostnader	4	-183 349	-303 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 513	-158 513
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 094 741</b>	<b>-5 828 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-711 982</b>	<b>-3 589 401</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-92 062	-219 123
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 062</b>	<b>-219 123</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-804 044</b>	<b>-3 808 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-804 044</b>	<b>-3 808 524</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	119 300 834	119 452 509
Maskiner och inventarier	6	18 053	24 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 318 887</b>	<b>119 477 400</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>119 321 687</b>	<b>119 480 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		29 803	2 148
Övriga fordringar		38 806	39 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	59 018	67 040
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127 627</b>	<b>108 198</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>688 529</b>	<b>1 606 363</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>816 156</b>	<b>1 714 561</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 137 843</b>	<b>121 194 761</b>



# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlems insatser	7 145 285	7 145 285
Uppskrivningsfond	111 320 746	111 320 746
Yttre fond	518 850	518 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>118 984 881</b>	<b>118 984 881</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-13 064 055	-9 255 531
Årets resultat	-804 044	-3 808 524
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 868 099</b>	<b>-13 064 055</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>105 116 782</b>	<b>105 920 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	
Skulder till kreditinstitut	4 900 000	14 587 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 900 000</b>	<b>14 587 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9 637 500	225 000
Leverantörsskulder	92 989	103 332
Aktuell skatteskuld	39 416	21 547
Övriga skulder	8 000	1 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 343 156	334 743
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 121 061</b>	<b>686 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>120 137 843</b>	<b>121 194 761</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-711 982	-3 589 401
Avskrivningar	158 513	158 513
Erlagd ränta	-92 062	-219 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-645 531</b>	<b>-3 650 011</b>
<b>Kassaflöc 1943147,88</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-27 655	-2 148
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	8 226	-7 501
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-10 343	-490 263
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	32 469	38 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-642 834</b>	<b>-4 111 883</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	5 000 000
Amortering långfristiga lån	-275 000	-218 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-275 000</b>	<b>4 781 250</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-917 834</b>	<b>669 367</b>
Likvida medel vid årets början	1 606 363	936 995
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>688 529</b>	<b>1 606 363</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	75 år	1,5 %
Fastighetsförbättringar	20 år	5 %
Maskiner och inventarier	10 år	10 %

#### **Finansiella instrument**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **Fastighetskatt / Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyror	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 873 745	1 806 558
	Hysesintäkter förråd	23 206	12 250
	Hysesintäkter garage	462 633	405 273
	Övriga intäkter	6 375	15 416
	<b>Summa årsavgifter och hyror</b>	<b>2 365 959</b>	<b>2 239 497</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	40 082	39 038
	Städ	74 080	69 117
	Sophämtning	73 472	65 948
	Planerat underhåll	1 668 900	4 252 598
	Reparationer	95 186	109 286
	Fastighetsel	76 105	95 793
	Fjärrvärme	420 775	439 465
	Vatten och avlopp	78 356	58 999
	Kabel-TV	37 240	36 348
	Försäkring	97 463	90 104
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	70 944	69 072
	Övriga driftkostnader	20 276	40 661
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 752 879</b>	<b>5 366 429</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	18 750	18 750
	Ekonomisk förvaltning	57 524	50 646
	Styrelse och medlemsomkostnader	537	18 772
	Serviceavgift till brf-organisation	14 694	9 762
	Bankkostnader	13 716	6 399
	Konsultarvode	74 818	180 139
	Övriga externa kostnader	3 310	19 487
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>183 349</b>	<b>303 955</b>

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	122 612 129	11 291 383
	Uppskrivning av marken	0	111 320 746
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 612 129	122 612 129
	Ingående avskrivningar	-3 159 619	-3 007 944
	Årets avskrivningar	-151 675	-151 675
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 311 294	-3 159 619
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 300 835</b>	<b>119 452 510</b>
	Redovisat värde byggnader	3 818 257	3 916 370
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	482 577	536 139
	Redovisat värde mark	115 000 000	115 000 000
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>119 300 834</b>	<b>119 452 509</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	172 950 000	172 950 000
	varav byggnader:	57 950 000	57 950 000

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	419 934	419 934	
	Utrangeringar	-31 314	0	
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>388 620</b>	<b>419 934</b>	
	Ingående avskrivningar	-395 043	-388 205	
	Utrangeringar	31 314	0	
	Årets avskrivningar	-6 838	-6 838	
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-370 567</b>	<b>-395 043</b>	
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 053</b>	<b>24 891</b>	
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Fastighetsförsäkring	19 165	17 441	
	Anticimex	17 155	16 581	
	Kabel-TV	9 432	9 310	
	Ekonomisk förvaltning	13 266	12 744	
	Övriga förutbetalda kostnader	0	10 964	
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59 018</b>	<b>67 040</b>	
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Amortering inom 2 till 5 år	0	900 000	
	Amortering efter 5 år	4 900 000	13 687 500	
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 900 000</b>	<b>14 587 500</b>	
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2021</b>
				<b>Skuld per 2020-12-31</b>
	Nordea Hypotek AB	2020-12-12	Stibor 3mån +0,49%	4 837 500
	Nordea Hypotek AB	2021-09-30	0,38% Stibor	4 775 000
	Nordea Hypotek AB	2022-01-15	3mån+ 0,45%	25 000
	<b>Summa</b>			<b>25 000</b>
	<b>Kortfristig del av långfristigaskulder:</b>			
	<b>Amortering 2021</b>			<b>-25 000</b>
	<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>			<b>-9 612 500</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>4 900 000</b>

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	214 251	203 486
	Upplupna räntekostnader	9 150	19 814
	El	8 319	6 515
	Värme	55 474	58 565
	Övriga upplupna kostnader	55 962	46 363
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>343 156</b>	<b>334 743</b>

### Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 062 500	15 062 500
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 062 500</b>	<b>15 062 500</b>

Stockholm 2021-



Mohammad Nasiritousi



Nils Ronquist



Burcak Ulmer



Gerda Kuylenstierna

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deskjockeys Revisions AB



Martin Hedlund  
Auktoriserad revisor