



Org Nr: 716421-9722

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14

Org.nr: 716421-9722

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14 med säte i Stockholm org.nr. 716421-9722 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en ÄKTA bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-06-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beckasinen 14	1993-03-17	1960

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & partners. . Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
33	garageplatser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4069
<b>Totalt 69 objekt</b>		<b>4069</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 14 st 3 rok, 10 st 4 rok, 5 st 5 rok, 5 st 6 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mohammad Nasiritousi	Ordförande
Anna-Karin Östberg	Ledamot
Stephanie Juran	Ledamot
Burcak Ulmer	Ledamot
Nils Ronquist	Ledamot
Christian Berger	Suppleant
Sunni Garci	Suppleant
Gerda Kuylenstierna	Suppleant



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Till revisor har Martin Hedlund Maneki revision AB.

Valberedning har varit: Carl Engström och Lars Abrahmsén, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-30. På stämman deltog 20 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

#### Större utgifter för 2022 värda att notera är:

Vattenskada 88.000 kr

Ny miljövänlig belysning 62.000 kr

Renovering toaletten på källarplan 20.000 kr

Renovering av takvärmeanläggningen 37.000 kr

Föreningen har under 2022 börjat amortera kontinuerligt 90k per kvartal.

Styrelsen har också prioriterat extra amorteringar om total 300.000 sek.

Det gör att föreningen under 2022 har amorterat totalt 480 000 sek.

#### Förändringar i avtal:

Styrelsen har tecknat serviceavtal för takvärmeanläggningen med Plinten Elektriska.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Renovering av loftgångar, plan 2 - 6

Nytt yttertak

Nya dagvattenbrunnar på yttertak

Nytt antifrostsystem

Ny samt kompletterande inluftsventilation på samtliga lägenheter på plan 2-6

Fasadrenovering av samtliga putsade sektioner mot gatusidor och innergård

Ytrenovering av teakfönster

Reline-behandling av samtliga dagvattenkranar

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 och kröningsplåtar

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen arbetar kontinuerligt med en underhållsplan som uppdateras fortlöpande.  
För 2023 planerar vi att se över värmesystem.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	232	172	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 399	3 517	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	12	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	167	166	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	371	475	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	478	478	478	455	433
Totala intäkter, kr/kvm	631	663	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 564 335	2 696 928	2 382 760	2 239 497	2 154 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	780 848	540 239	-804 044	-3 808 524	-6 555 704
Soliditet, %	88	88	88	87	17

#### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 268 265	0	0	6 268 265
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	877 020	0	0	877 020
Uppskrivningsfond, kr	111 320 746	0	0	111 320 746
Underhållsfond, kr	1 037 700	518 850	0	1 556 550
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>119 503 731</b>	<b>518 850</b>	<b>0</b>	<b>120 022 581</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-14 386 949	21 389	0	-14 365 560
Årets resultat, kr	540 239	-540 239	780 848	780 848
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-13 846 710</b>	<b>-518 850</b>	<b>780 848</b>	<b>-13 584 712</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>105 657 021</b>	<b>0</b>	<b>780 848</b>	<b>106 437 869</b>

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 365 560
Årets resultat, kr	780 848
Reservation till underhållsfond, kr	-606 846
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 191 558</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-14 191 558</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 564 335	2 696 928
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 487 376	-1 868 238
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 380	-65 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-158 513</u>	<u>-158 508</u>
Summa rörelsekostnader		-1 681 269	-2 092 447
<b>Rörelseresultat</b>		<b>883 066</b>	<b>604 481</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 537	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-103 755</u>	<u>-64 242</u>
Summa finansiella poster		-102 219	-64 242
<b>Årets resultat</b>		<b>780 848</b>	<b>540 239</b>



**Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	118 997 491	119 149 167
Inventarier och maskiner	Not 7	4 376	11 213
		<u>119 001 867</u>	<u>119 160 380</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 004 667</u>	<u>119 163 180</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45 104	4 202
Övriga fordringar	Not 9	1 645 746	211 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	65 893	87 115
		<u>1 756 743</u>	<u>303 284</u>
Kassa och bank	Not 11	9 216	946 150
Summa omsättningstillgångar		<u>1 765 959</u>	<u>1 249 434</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>120 770 626</u></b>	<b><u>120 412 613</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 145 285	7 145 285
Uppskrivningsfond	111 320 746	111 320 746
Yttre underhållsfond	1 556 550	1 037 700
	<u>120 022 581</u>	<u>119 503 731</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-14 365 560	-14 386 949
Årets resultat	780 848	540 239
	<u>-13 584 712</u>	<u>-13 846 710</u>
Summa eget kapital	<u>106 437 869</u>	<u>105 657 021</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>4 775 000</u>
	0	4 775 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 13 832 500	9 537 500
Leverantörsskulder	138 226	66 882
Skatteskulder	15 971	20 383
Övriga skulder	Not 14 17 350	14 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>328 710</u>	<u>341 777</u>
	<u>14 332 757</u>	<u>9 980 592</u>
Summa skulder	<u>14 332 757</u>	<u>14 755 592</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>120 770 626</u></b>	<b><u>120 412 613</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	780 848	540 239
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	158 513	158 508
Inkomstskatt	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>939 360</u>	<u>698 747</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 227	14 508
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>57 165</u>	<u>-40 469</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>988 298</u>	<u>672 786</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-480 000	-225 000
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-480 000</u>	<u>-225 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>508 298</b>	<b>447 786</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 136 315</b>	<b>688 529</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 644 613</b>	<b>1 136 315</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





## Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,5 % av anskaffningsvärdet årligen.

Övriga komponenter skrivs av linjärt med 5%.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.



**Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 943 136	1 943 136
Hyror	590 800	576 525
Bredband	0	4 000
Övriga intäkter	36 597	173 267
Bruttoomsättning	<u>2 570 533</u>	<u>2 696 928</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-6 198</u>	<u>0</u>
	<b>2 564 335</b>	<b>2 696 928</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	110 525	142 209
Reparationer	267 598	646 026
El	134 733	115 357
Uppvärmning	469 634	488 701
Vatten	73 909	69 402
Sophämtning	103 088	82 071
Fastighetsförsäkring	80 375	100 915
Kabel-TV och bredband	74 386	94 802
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	87 504	72 024
Förvaltningsarvoden	74 045	53 402
Övriga driftkostnader	11 580	3 329
	<u>1 487 376</u>	<u>1 868 238</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 477	9 334
Administrationskostnader	19 428	10 624
Extern revision	-2 500	20 000
Konsultkostnader	0	7 338
Övriga externa kostnader	11 125	0
Medlemsavgifter	4 850	18 405
	<u>35 380</u>	<u>65 701</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	550	0
Ränteintäkter skattekonto	93	0
Övriga ränteintäkter	894	0
	<u>1 537</u>	<u>0</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	102 648	63 259
Övriga räntekostnader	1 107	983
	<u>103 755</u>	<u>64 242</u>

**Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 612 129	7 612 129
Ingående anskaffningsvärde mark	115 000 000	115 000 000
Årets investeringar	0	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 612 129</b>	<b>122 612 129</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 462 962	-3 311 294
Årets avskrivningar	-151 675	-151 668
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 614 637</b>	<b>-3 462 962</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 997 491</b>	<b>119 149 167</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	64 282 000	57 950 000
Taxeringsvärde mark	138 000 000	115 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>202 282 000</b>	<b>172 950 000</b>
<b>Not 7 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	388 620	388 620
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>388 620</b>	<b>388 620</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-377 407	-370 567
Årets avskrivningar	-6 838	-6 840
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-384 245</b>	<b>-377 407</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 376</b>	<b>11 213</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 800	2 800
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	10 349	0
Skattefordran	0	21 802
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 635 397	190 165
	<b>1 645 746</b>	<b>211 967</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	65 893	87 115
	<b>65 893</b>	<b>87 115</b>





## Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Anna-Karin Ostberg

.....  
Burdak Ulmer

.....  
Mohammad Nasiritousi

.....  
Nils Ronquist

.....  
Stephanie Juran

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag av som framgår av vår elektroniska underskrift  
Maneki revision AB

.....  
Martin Hedlund  
Auktoriserad revisor

