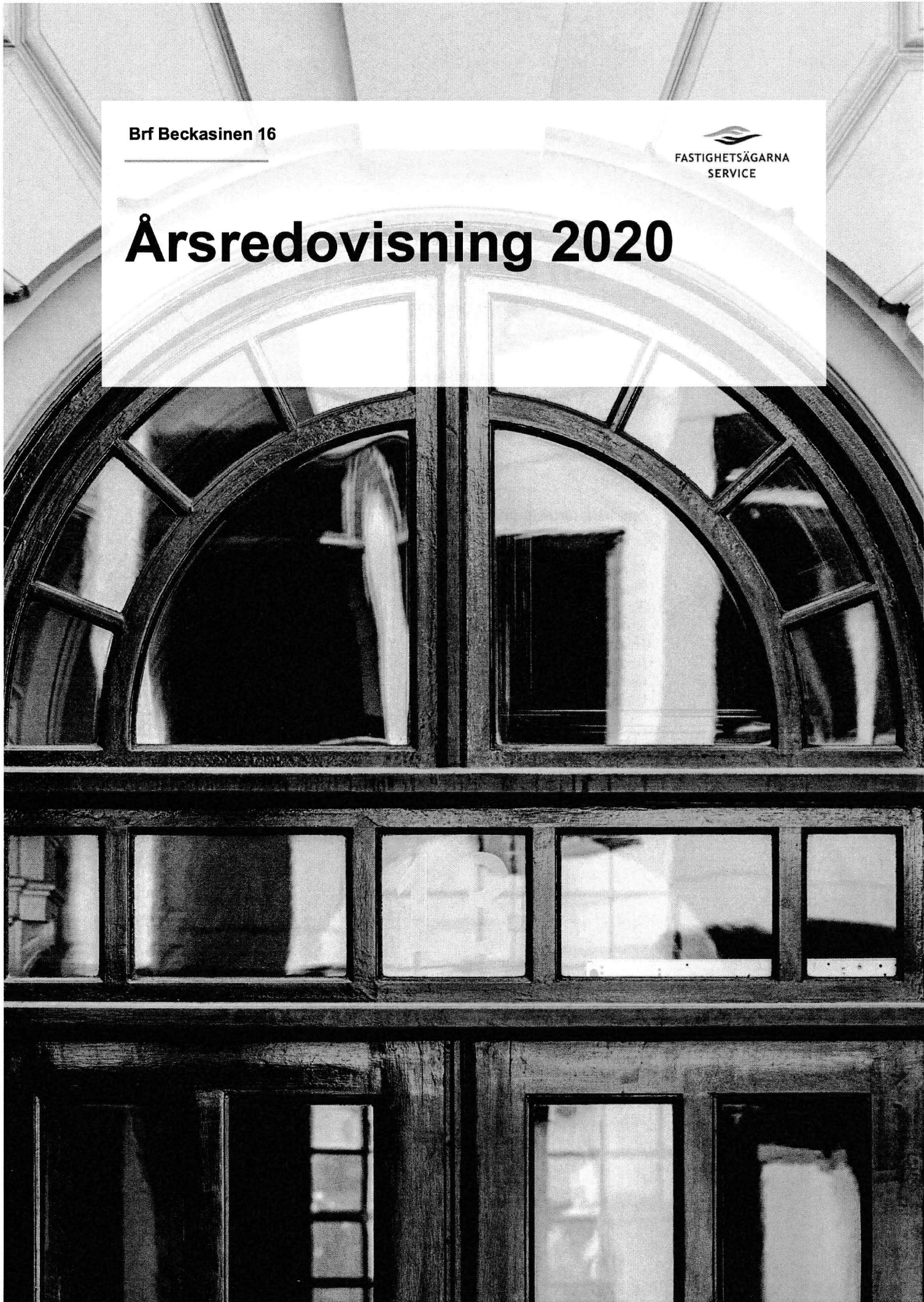


Brf Beckasinen 16

---

  
FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2020





Årsredovisning för  
**Brf Beckasinen 16**  
716416-5586

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Beckasinen 16 (716416-5586) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar tillåter inte att juridiska personer äger bostadsrättslägenhet. Beträffande delat ägande gäller svensk lag. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Säljaren debiteras överlåtelseavgift med 2,5%, och varje pantsättning debiteras 1% av prisbasbelopp.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Beckasinen 16 i Stockholms kommun, omfattande adressen Frejgatan 6. Beckasinen 16 byggdes år 1905. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
20	Lägenheter, bostadsrätt	1 522
2	Lokaler, hyresrätt	147

Fastigheten Beckasinen 16, Stockholm, består av tomt och byggnad på adress Frejgatan 6 (gathuset) och Frejgatan 6A (gårdshuset). Byggnaden, uppförd 1905, består av gathus, gårdshus, och gård byggd på källare i två plan. Föreningen bildades i slutet av 70-talet och köpte fastigheten, som total-renoverades och stod klar 1981/82. Gemensamma utrymmen är innergård med möbler, och i källare tvättstuga, cykel- och barnvagnsrum, verkstad, litet gym, toalett och bastu med dusch. Lägenheterna har förråd i källaren, vissa lägenheter också på gårdsvinden. Vinden i gathuset såldes 1991 och inreddes till två lägenheter. Affärslokalen delades i två 2008, och föreningens dåvarande kontor, grovsoprum och del av soprummet byggdes ihop med lokalerna. Den uthyrda ytan ökade från 122 till 147 kvm (mätning 2007).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-31. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Bosse Rydh	Ledamot, t.o.m. 2020-03-31
Fredrik Stockhaus	Suppleant
Nicole Martini	Suppleant
Peder Gustavsson	Ledamot
Philip Ramsay-Bokelberg	Ledamot
Teddy Belin	Ordförande
Yasmin Damoun	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bosse Rydh.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening (och av styrelsen i sin helhet).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lovisa Boström.

Valberedningen har utgjorts av Fredrik Svesse.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2008	Omfattande upprustning och utvidgning av affärslokaler (inkl uppdelning i två)
2010	Delar av bjälklag mellan lgh 10 och lgh 20 (fd gathusvind) bytt pga skador
2010–2011	Upphandling av balkonger och installation. Bekostades av varje bostadsrättshavare
2013	Byte av hissmaskin.
2016	Fibernät till lägenheter och lokaler. IP-Only äger nyttjanderätten av nätet i 15 år.
2016	Relining av avloppssystemet med strumpmetoden av Vanovo.
2017	Taket - rostskyddat och målat. Stegar, snörasskydd installerades.
2019–2020	Reparationer av hiss.

### Större framtida planerade underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021–2022	Se över gårdens yta, tätskikt och fyllning. Enligt Cement- och betonginstitutets (CBI) undersökning 2005 bedömdes gårdsbjälklaget ha tillfredsställande bärighet och behöver inte bytas, men eventuellt förstärkas.
2021–2022	Fönster och portar som inte målades om feb-mars 2016 behöver ses över, målas och repareras inom de närmsta åren.
2022–2023	Fasaden mot gatan behöver åtgärdas inom några år. Putsen behöver repareras, vissa skador är synliga.

P F  
2020



### **Årsavgifter**

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 6 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 29 st.

### **Avtal**

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel på avropsavtal	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning av lokaler och trapphus	NV Assistance
Hiss-service	Hissen AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Corona-krisen medförde stor minskning av en av hyresgästernas inkomster. Styrelsen fattade beslut att ge rabatt för kvartal 2 och kvartal 3, varav en del ersätts av regeringens anslag och som har utbetalts under 2020 till föreningen. Totalt påverkade det hyresintäkterna negativt med ca 20%.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 187	1 201	1 204	1 196
Resultat efter fin. poster (tkr)	176	268	288	82
Soliditet (%)	-3,95	-5,89	-8,93	-12,30

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 556 556	188 273	408 123	-2 959 299	268 085	-538 262
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			194 382	-194 382		
Balanseras i ny räkning				268 085	-268 085	
Årets resultat					175 630	175 630
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 556 556</b>	<b>188 273</b>	<b>602 505</b>	<b>-2 885 596</b>	<b>175 630</b>	<b>-362 632</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-2 885 596
Årets resultat	175 630
<b>Totalt</b>	<b>-2 709 966</b>
Avsättning till yttre fond	194 382
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 904 348
<b>Summa</b>	<b>-2 709 966</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

P #  
emo



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 186 645	1 200 667
Övriga rörelseintäkter		9 759	11 007
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 196 404</b>	<b>1 211 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-783 982	-702 505
Övriga externa kostnader	4	-6 212	-7 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 440	-171 605
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-956 634</b>	<b>-881 172</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>239 770</b>	<b>330 502</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 870	8 695
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 799	3 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 809	-74 862
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 140</b>	<b>-62 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>175 630</b>	<b>268 085</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>175 630</b>	<b>268 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>175 630</b>	<b>268 085</b>

*X*  
*em*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	7 242 378	7 386 342
Inventarier, maskiner och installationer	6	22 479	44 955
Summa materiella anläggningstillgångar		7 264 857	7 431 297
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		7 264 857	7 431 297
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	18 588
Övriga fordringar		3 142	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 207	19 435
Summa kortfristiga fordringar		33 349	38 053
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		1 865 366	1 672 342
Summa kassa och bank		1 865 366	1 672 342
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 898 715	1 710 395
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 163 572	9 141 692

8 P  
eyo



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 744 829	1 744 829
Fond för yttre underhåll		602 505	408 123
Summa bundet eget kapital		2 347 334	2 152 952
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 885 596	-2 959 299
Årets resultat		175 630	268 085
Summa fritt eget kapital		-2 709 966	-2 691 214
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-362 632</b>	<b>-538 262</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättning till balkongfond		89 911	77 023
Summa avsättningar		89 911	77 023
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	9 330 000
Summa långfristiga skulder		-	9 330 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	9 180 000	-
Leverantörsskulder		32 664	59 356
Skatteskulder		11 199	7 476
Övriga skulder		55 200	56 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 230	149 133
Summa kortfristiga skulder		9 436 293	272 931
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 163 572</b>	<b>9 141 692</b>

#  
40

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,5%	(1,5%)
Ombyggnad	1,5-4%	(1,5-4%)
Maskiner	10-20%	(10-20%)
Installationer	5%	(5%)
Inventarier	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

P F  
es



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	911 944	911 934
Hyror	271 349	285 737
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 351	2 996
<b>Summa</b>	<b>1 186 645</b>	<b>1 200 667</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	21 947	21 660
Städning	40 355	40 350
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 243	25 738
Snöröjning	7 000	19 038
Sotning	21 974	-
Reparationer	30 233	48 301
EI	35 833	39 386
Uppvärmning	219 604	225 515
Vatten	46 749	45 733
Sophämtning	36 492	32 521
Försäkringspremie	51 481	49 428
Fastighetsavgift bostäder	28 580	27 540
Fastighetsskatt lokaler	27 940	27 940
Övriga fastighetskostnader	739	2 420
Kabel-tv/Bredband/IT	8 845	8 638
Förvaltningsarvode ekonomi	63 140	61 726
Panter och överlåtelser	2 956	-
Övriga externa tjänster	9 129	7 821
	663 240	683 755
<b>Underhåll</b>		
Hissar	97 342	-
Lås	23 400	-
Mark	-	18 750
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>783 982</b>	<b>702 505</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 212	1 212
Konsultarvode	-	850
Revisionarvode	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>6 212</b>	<b>7 062</b>

*Handwritten signature and date:*  
2020

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 030 746	5 030 746
-Ombyggnad	3 393 239	3 393 239
-Mark	3 071 116	3 071 116
	<u>11 495 101</u>	<u>11 495 101</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 108 759	-3 964 795
-Årets avskrivning enligt plan	-143 964	-143 964
	<u>-4 252 723</u>	<u>-4 108 759</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 242 378</b>	<b>7 386 342</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	22 462 000	22 462 000
Mark	42 332 000	42 332 000
	<u>64 794 000</u>	<u>64 794 000</u>
Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	2 794 000	2 794 000
	<u>64 794 000</u>	<u>64 794 000</u>

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	228 668	228 668
	<u>228 668</u>	<u>228 668</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-183 713	-156 072
-Årets avskrivning enligt plan	-22 476	-27 641
	<u>-206 189</u>	<u>-183 713</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 479</b>	<b>44 955</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	1 084 738	1 081 493
Avräkningskonto Fastighetsägarna	780 628	590 849
<b>Summa</b>	<b>1 865 366</b>	<b>1 672 342</b>

P F  
40

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek			-	9 330 000	9 330 000
SEB Bolån	2021-03-28	0,85%	9 180 000	-150 000	-
			<b>9 180 000</b>	<b>9 180 000</b>	<b>9 330 000</b>
Varav långfristig del			-		
Varav kortfristig del			9 180 000		
Kommande års planerade amortering			200 000		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 895 000	9 895 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 895 000</b>	<b>9 895 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har lagt om föreningens lån under mars 2021 och låst in räntan under 3 år till 0,63% per år. En sänkning från 0,87% under 2020.

*F. 2020*



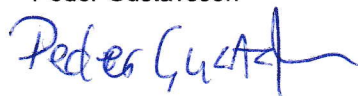
## Underskrifter

Stockholm 2021 - 05 - 07

Teddy Belin  
Ordförande



Peder Gustavsson



Philip Ramsay-Bokelberg



Yasmin Damoun



Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 10



Lovisa Boström  
Av föreningen vald revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

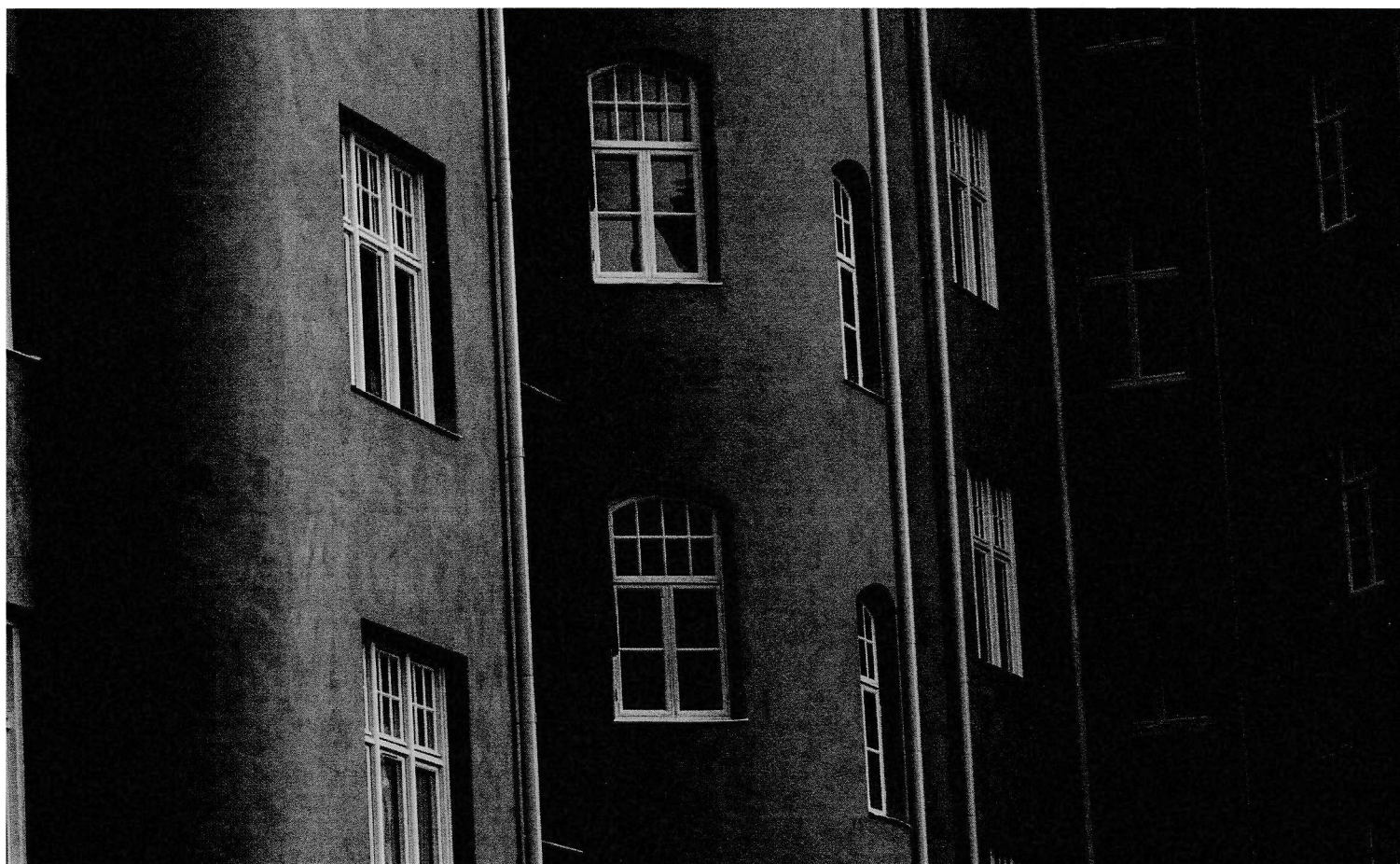
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.