



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2025.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1971-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carl Hugo Thorsten Cederschiöld	Ledamot
Helene Elisabet Kastensson	Ledamot
Bert Åke Gunnar Nordenlund	Ledamot
Frank-Ebbe Ridderheim	Ledamot
Helena Maria Widegren	Ledamot

Karl Fredrik Danielsson	Suppleant
Fredrik Lars Viktor Landström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Krafft	Ordinarie Extern	ADD-SUBTRACT
Mikael Ström	Suppleant Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Per Olof Eriksson
Christopher Ray

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BECKASINEN 17	1971	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

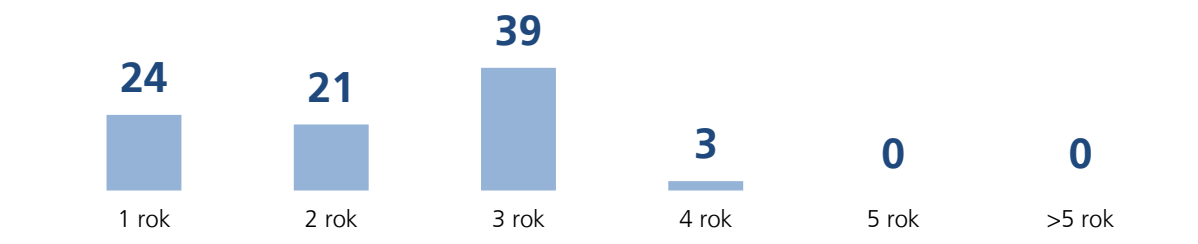
Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 349 m², varav 5 224 m² utgör lägenhetsyta och 3 125 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Djursjukhus	200 m ²	20220930
Däckverkstad	72 m ²	20210731
Blomsterhandel	242 m ²	20221130
Fitnesscenter	240 m ²	20220531

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av stamrör hos Puls o Träning	2019	
Rep av ytsikt i övre garaget	2019	
Byte av garageportar	2018	
Installation av laddstationer i nedre garaget	2018	
spolning av stammar	2017 - 2018	
Skrotning o renovering av balkongskärmar	2017 - 2018	
Installation av larm	2016	Brand och inbrottslarm
Nytt ytskikt på golvet i övre garaget	2014	
Installation av övervakningskameror i entréerna och i källargången på Birger Jarlsgatan	2014	
Installerat Bauer Watertechnologys system för jonisering för att förlänga livslängden på radiatorer.	2014	
OVK-besiktning	2012	Lokaler
Rensning av ventilationskanalerna	2012	
PCB-sanering	2012 - 2013	
OVK-besiktning	2011	Lägenheter
Installation av automatiska dörröppnare i portarna	2011	
Renovering av trapphusen	2010	Målning, nya golv, ny belysning
Byte av samtliga tvättmaskiner i tvättstugorna	2010 - 2011	
Byte av hissar	2008 - 2009	
Renovering av entréerna	2008 - 2009	
Installation av egen undercentral för fjärrvärme	2007	Föreningen var tidigare kopplade till UC i Beckasinen nr 5
Nytt ytlager på golv i övre garage	2006	
Installation av värmeåtervinning	2006 - 2007	
Omläggning av tak	2002	
Planerat underhåll	År	
Byte av stamrör i lokalerna mot Birger Jarlsgatan	2020	
Renovering av fönster	2021	
Relining av stammar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV grundutbud	ComHem

Föreningens ekonomi

Föreningen har haft oförändrade avgifter i ca 20 år och ändå klarat ett antal stora projekt som hissbyte mm.

Reparationsbehoven är nu påtagliga i smått som stort. Det största är självfallet relining av stammar.

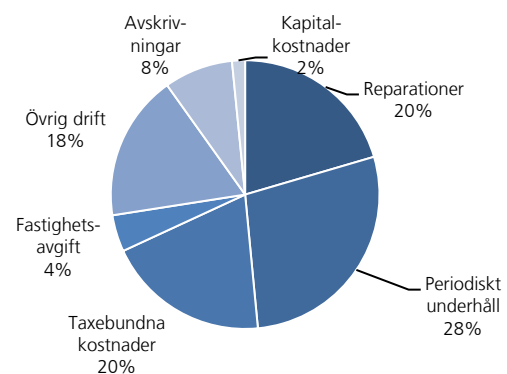
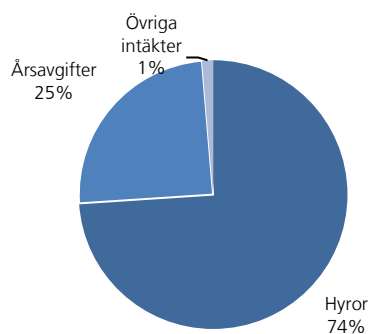
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 602 630	1 056 753
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 923 292	4 802 883
Finansiella intäkter	4 564	3 810
Ökning av långfristiga skulder	1 921 725	425 856
Ökning av kortfristiga skulder	1 043 651	0
	7 893 232	5 232 549
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 162 245	4 268 246
Finansiella kostnader	143 521	123 671
Ökning av materiella anläggningstillgångar	39 179	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 410	42 253
Minskning av kortfristiga skulder	0	252 502
	8 347 355	4 686 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 148 508	1 602 630
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-454 123	545 877

*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 1 429 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

Under året har ventilationssystemet hos Evidensia - djursjukhuset på Valhallavägen bytts ut - en investering på ca 1,4 mkr.

Genomgång och uppdatering av föreningens brandskydd har genomförts.

En av rökluckorna på gården - bredvid lekstugorna - har fått ersättas för att undvika vattenläckage.

Ett vattenläckage i en lgh på Valhallavägen 12A gjorde att styrelsen beslöt att utnyttja tillfället att i samband med reparationen byta hela stammen. Arbetet slutförs i februari 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	233	212	212	212
Hyror/m ² hyresrättsyta	491	481	588	580
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 118	1 750	1 669	1 677
Elkostnad/m ² totalyta	54	56	53	50
Värmekostnad/m ² totalyta	90	100	102	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	12	19	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	15	12	10
Soliditet (%)	51	64	64	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 128	-361	-1 758	-441
Nettoomsättning (tkr)	4 777	4 689	4 593	4 568

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 224 m² bostäder och 3 125 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 900 000	0	0	15 900 000
Kapitaltillskott	2 408 375	0	0	2 408 375
Fond för yttre underhåll	1 027 742	716 400	-405 059	716 401
S:a bundet eget kapital	19 336 117	716 400	-405 059	19 024 776
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 412 975	-716 400	44 258	-740 833
Årets resultat	-4 128 364	-4 128 364	360 801	-360 801
S:a ansamlad förlust	-5 541 339	-4 844 764	405 059	-1 101 634
S:a eget kapital	13 794 778	-4 128 364	0	17 923 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 128 364
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-696 575
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-716 400
summa balanserat resultat	-5 541 339

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

1 027 742
-4 513 597

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 776 690	4 689 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 602	113 554
Summa rörelseintäkter		4 923 292	4 802 883
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 710 404	-3 876 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 361	-265 615
Personalkostnader	Not 6	-174 480	-125 848
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-750 454	-775 577
Summa rörelsekostnader		-8 912 699	-5 043 823
RÖRELSERESULTAT		-3 989 406	-240 940
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 564	3 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 521	-123 671
Summa finansiella poster		-138 957	-119 861
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 128 364	-360 801
ÅRETS RESULTAT		-4 128 364	-360 801

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	25 709 869	26 460 323
Inventarier	Not 9	39 179	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 749 048	26 460 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 752 548	26 463 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		96 653	86 261
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	846 890	1 310 038
Summa kortfristiga fordringar		943 543	1 396 299
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		361 951	360 907
Summa kassa och bank		361 951	360 907
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 305 494	1 757 206
SUMMA TILLGÅNGAR		27 058 041	28 221 029

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 900 000	15 900 000
Kapitaltillskott		2 408 375	2 408 375
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 027 742	716 401
Summa bundet eget kapital		19 336 117	19 024 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 412 975	-740 833
Årets resultat		-4 128 364	-360 801
Summa fritt eget kapital		-5 541 339	-1 101 634
SUMMA EGET KAPITAL		13 794 778	17 923 142
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	9 065 135
Summa långfristiga skulder		0	9 065 135
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 065 098	78 238
Leverantörsskulder		1 116 183	267 069
Skatteskulder		48 712	38 429
Övriga skulder		199 328	199 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	833 942	649 518
Summa kortfristiga skulder		13 263 263	1 232 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 058 041	28 221 029

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 årsboks slutet. 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20-33 år	20-33 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	33 år	33 år
Ventilation	20 år	20 år
Garage/parkeringsplats	10-50 år	10-50 år
Stambyte	33 år	33 år
Larmsystem	20 år	20 år
Fasad	33 år	33 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 216 656	1 106 046
Hyror lokaler momspliktiga	1 528 002	1 498 216
Hyror lokaler	4 855	4 778
Hyror garage moms	1 639 131	1 562 530
Hyror garage	469 101	463 957
Hysesrabatt	-134 844	0
Värmeintäkter	53 728	53 728
Öresutjämnning	61	74
	4 776 690	4 689 329

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	67 421	0
	Övriga erhållna bidrag	0	46 375
	Försäkringsersättning	22 050	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	19 425
	Övriga intäkter	57 131	47 754
		146 602	113 554
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 005	51 871
	Fastighetsskötsel beställning	29 278	62 927
	Fastighetsskötsel gård beställning	53 951	97 864
	Städning entreprenad	117 593	56 781
	Städning enligt beställning	1 279	29 828
	Mattvätt/Hyrmattor	17 546	17 740
	Hissbesiktning	7 196	6 183
	Bevakning	0	1 689
	Garage/parkering	925	0
	Gård	42 043	3 931
	Serviceavtal	7 740	36 081
	Förbrukningsmateriel	3 267	5 302
	Störningsjour och larm	63 845	59 544
	Brandskydd	246 696	3 717
		644 365	433 459
	Reparationer		
	Lokaler	0	10 375
	Tvättstuga	31 300	0
	Entré/trapphus	15 133	97 471
	Lås	7 444	1 813
	Installationer	7 884	0
	VVS	462 738	64 332
	Värmeanläggning/undercentral	62 040	25 236
	Ventilation	263 669	178 355
	Elinstallationer	104 908	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	368
	Bredband	3 890	0
	Hiss	163 597	55 412
	Fönster	5 731	1 411
	Mark/gård/utemiljö	260 194	0
	Garage/parkering	187 826	164 514
	Skador/klotter/skadegörelse	200 000	0
	Vattenskada	77 214	0
		1 853 568	599 287
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	175 966	0
	VVS	756 836	0
	Stambyte	0	276 218
	Ventilation	1 564 370	41 783
	Bredband	27 682	0
	Mark/gård/utemiljö	6 465	87 059
	Garage/parkering	4 261	0
		2 535 581	405 059

	Taxebundna kostnader		
	El	453 760	467 105
	Värme	749 819	836 261
	Vatten	321 464	97 092
	Sophämtning/renhållning	186 026	134 592
	Grovsopor	63 133	44 006
		1 774 203	1 579 057
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	249 333	206 717
	Markhyra/vägavgift/avgäld	64 628	63 840
	Kabel-TV	184 589	183 533
	Bredband	1 815	8 032
		500 365	462 122
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	402 323	397 799
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 710 404	3 876 783
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	13 020	12 731
	Hyresförluster	5 319	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 099	25 405
	Föreningskostnader	2 035	5 636
	Styrelseomkostnader	3 504	4 141
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 000
	Förvaltningsarvode	198 536	195 519
	Administration	9 271	6 491
	Konsultarvode	6 795	0
	Föreningsavgifter	5 072	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 710	7 550
		277 361	265 615
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	122 000	124 650
	Kostnadsersättningar	0	1 200
	Sociala kostnader	52 480	-2
		174 480	125 848
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	76 030	76 030
	Förbättringar	674 424	679 766
	Inventarier	0	19 782
		750 454	775 577

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 024 751	39 024 751
	Utgående anskaffningsvärde	39 024 751	39 024 751
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 564 429	-11 808 633
	Årets avskrivningar enligt plan	-750 454	-755 795
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 314 883	-12 564 429
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 709 869	26 460 323
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 644 000	3 644 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 800 000	85 800 000
	Taxeringsvärde mark	153 000 000	153 000 000
		238 800 000	238 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	211 000 000	211 000 000
	Lokaler	27 800 000	27 800 000
		238 800 000	238 800 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	185 132	185 132
	Nyanskaffningar	39 179	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	224 311	185 132
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-185 132	-165 350
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-19 782
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-185 132	-185 132
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 179	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	60 333	56 741
	Klientmedel hos SBC	786 557	1 241 723
	Fordringar kreditfakturor	0	11 574
		846 890	1 310 038

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	716 401	710 570
	Reservering enligt stadgar	716 400	716 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-405 059	-710 569
	Vid årets slut	1 027 742	716 401

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,130 %	2 000 000	0	2021-12-23
	SBAB	1,160 %	450 000	475 000	2021-01-25
	SBAB	1,170 %	485 751	488 552	2021-07-02
	SBAB	1,130 %	886 320	898 443	2021-12-20
	SBAB	1,150 %	2 000 000	2 000 000	2021-04-22
	SBAB	1,170 %	909 637	919 967	2021-10-12
	SBAB	1,130 %	909 637	919 967	2021-12-28
	SBAB	1,170 %	485 751	488 552	2021-07-02
	SBAB	1,180 %	979 816	984 731	2021-03-30
	SBAB	1,130 %	981 082	985 899	2021-06-17
	SBAB	1,130 %	488 552	491 131	2021-09-28
	SBAB	1,220 %	488 552	491 131	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		11 065 098	9 143 373	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 065 098	-78 238	
			0	9 065 135	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 673 908 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	126 200	124 650
	Sociala avgifter	24 500	0
	Ränta	10 771	11 589
	Avgifter och hyror	672 471	513 279
		833 942	649 518

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

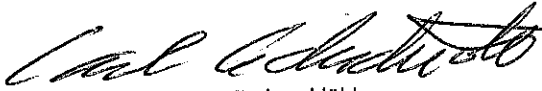
Styrelsen har fattat beslut att byta/ reparera ett antal fönster som medlemmar angivit i en enkät styrelsen sänt ut

På grund av coronaläget har vår besiktningsman inte ännu kunnat besöka berörda lgh. Det skall dock att ske så snart det går.


Styrelsen har fattat ett principbeslut att genomföra relining av övriga stammar i fastigheten.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16, 3 2021



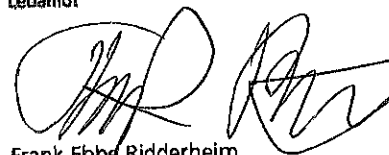
Carl Hugo Thorsten Cederschiöld
Ledamot



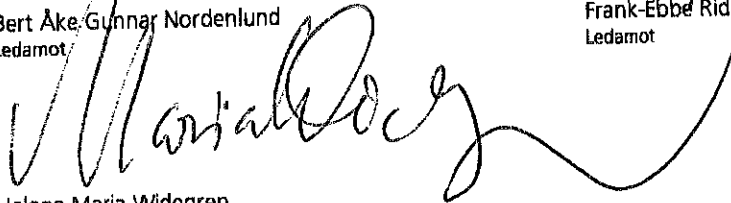
Helene Elisabet Kastensson
Ledamot



Bert Åke Gunnar Nordenlund
Ledamot



Frank-Ebbe Ridderheim
Ledamot



Helena Maria Widegren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24, 3 2021



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beckasinen 17
Org.nr 7696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Beckasinen 17** för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Beckasinen 17** för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

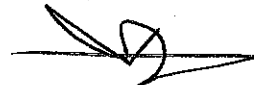
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-03-24



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 216 000	1 216 656	1 216 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 517 000	1 528 002	1 455 000
Hyror lokaler	4 000	4 855	4 000
Hyror garage moms	1 625 000	1 639 131	1 766 000
Hyror garage	481 000	469 101	513 000
Hysesrabatt	0	-134 844	0
Värmeintäkter	56 000	53 728	55 000
Öresutjämning	0	61	0
Extra statligt stöd	0	67 421	0
Försäkringsersättning	0	22 050	0
Övriga intäkter	0	57 131	0
	4 899 000	4 923 292	5 009 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-54 000	-53 005	-62 000
Fastighetsskötsel beställning	-61 000	-29 278	-71 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-82 000	-53 951	-69 000
Städning entreprenad	-60 000	-117 593	-87 000
Städning enligt beställning	-14 000	-1 279	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-19 000	-17 546	-18 000
Hissbesiktning	-7 000	-7 196	-7 000
Bevakning	-2 000	0	0
Garage/parkering	-1 000	-925	-1 000
Gård	-12 000	-42 043	-12 000
Serviceavtal	-38 000	-7 740	-35 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 267	-12 000
Störningsjour och larm	-61 000	-63 845	-61 000
Brandskydd	-4 000	-246 696	-4 000
	-422 000	-644 365	-445 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-667 000	0	-665 000
Tvättstuga	0	-31 300	0
Entré/trapphus	0	-15 133	0
Lås	0	-7 444	0
Installationer	0	-7 884	0
VVS	0	-462 738	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-62 040	0
Ventilation	0	-263 669	0
Elinstallationer	0	-104 908	0
Bredband	0	-3 890	0
Hiss	0	-163 597	0
Fönster	0	-5 731	0
Mark/gård/utemiljö	0	-260 194	0
Garage/parkering	0	-187 826	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-200 000	0
Vattenskada	0	-77 214	0
	-667 000	-1 853 568	-665 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1 700 000
Entré/trapphus	0	-175 966	0
VVS	0	-756 836	0
Ventilation	0	-1 564 370	0
Bredband	0	-27 682	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 465	0
Garage/parkering	0	-4 261	0
	0	-2 535 581	-1 700 000
Taxebundna kostnader			
El	-486 000	-453 760	-460 000
Värme	-871 000	-749 819	-883 000
Vatten	-98 000	-321 464	-158 000
Sophämtning/renhållning	-141 000	-186 026	-151 000
Grovsopor	-46 000	-63 133	-72 000
	-1 642 000	-1 774 203	-1 724 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-216 000	-249 333	-203 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-67 000	-64 628	-66 000
Kabel-TV	-191 000	-184 589	-185 000
Bredband	-9 000	-1 815	-2 000
	-483 000	-500 365	-456 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-398 000	-402 323	-397 877
	-398 000	-402 323	-397 877
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-14 000	-13 020	-13 000
Hysesförluster	0	-5 319	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-26 099	-26 000
Föreningskostnader	-6 000	-2 035	-5 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 504	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-206 000	-198 536	-200 000
Administration	-9 000	-9 271	-12 000
Konsultarvode	0	-6 795	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 072	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 710	-8 000
	-284 000	-277 361	-277 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	0	-3 000
Styrelsearvode	-118 000	-122 000	-118 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-52 480	-37 000
	-155 000	-174 480	-158 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-77 000	-76 030	-77 000
Förbättringar	-675 000	-674 424	-675 000
Inventarier	0	0	-20 000
	-752 000	-750 454	-772 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 803 000	-8 912 699	-6 594 877
RÖRELSERESULTAT	96 000	-3 989 406	-1 585 877
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 044	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3 520	0
Låneräntor	-100 000	-140 110	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 167	0
Övriga räntekostnader	0	-1 244	0
	-100 000	-138 957	-100 000

RESULTAT	-4 000	-4 128 364	-1 685 877
-----------------	---------------	-------------------	-------------------

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se