



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Beckasinen nr 17



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2024.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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 Cederschiöld	Ledamot
Helene Kastensson	Ledamot
Bert Nordenlund	Ledamot
Frank-Ebbe Ridderheim	Ledamot
Maria Widegren	Ledamot

Karl Fredrik Danielsson	Suppleant
Fredrik Lars Viktor Landström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 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 2021-06-09.

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.

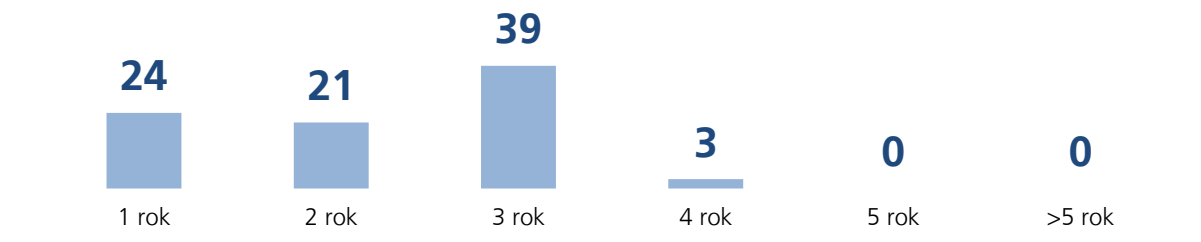
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 349 m², varav 5 224 m² utgör boyta 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	20250930
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 2021 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av stam Valhallavägen 12A	2021 - 2022	
byte av stamrör hos Puls o Träning	2019	
Rep av ytskikt 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
PCB-sanering	2012 - 2013	
Rensning av ventilationskanalerna	2012	
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

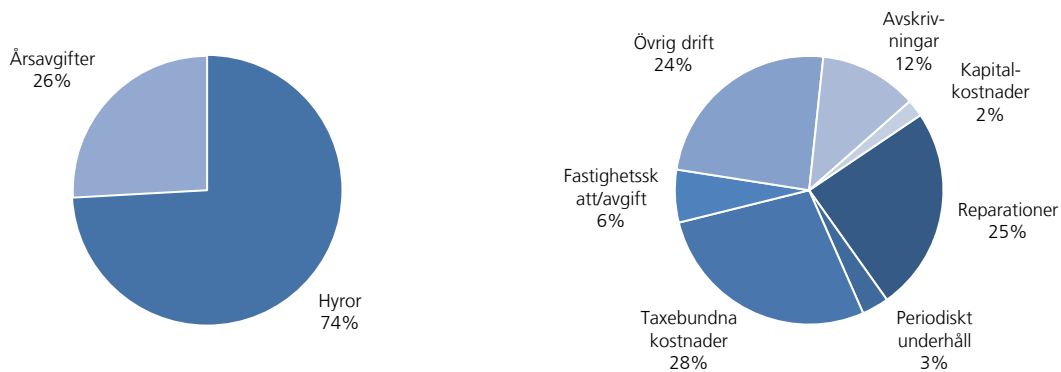
Föreningens ekonomi

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

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 148 508	1 602 630
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 157 321	4 923 292
Finansiella intäkter	1 396	4 564
Ökning av långfristiga skulder	882 251	1 921 725
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 043 651
	6 040 968	7 893 232
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 546 731	8 162 245
Finansiella kostnader	136 294	143 521
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	39 179
Ökning av kortfristiga fordringar	49 847	2 410
Minskning av kortfristiga skulder	576 465	0
	6 309 337	8 347 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	880 140	1 148 508
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-268 368	-454 123

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte har genomförts på Valhallavägen 12A - ettorna i uppgången - i samband med att en vattenskada åtgärdades.

Under året har också OVK genomförts. Skador på golvet i övre garaget har åtgärdats.

Ett nytt hyresavtal på tre har tecknats med Evidensia Djursjukhus innebärande en hyreshöjning på 10 procent.

På grund av pandemin har det inte varit möjligt att genomföra åtgärder på de fönster medlemmarna angivit.

Vår konsult har dock under hösten kunnat genomföra en besiktning och styrelsen kommer att följa hans rekommendationer.

Styrelsen har beslutat att en medlem har rätt att hyra max en garageplats till medlemspris.

I september höll styrelsen gårdsfest för medlemmarna för att fira att föreningen är 50 år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	256	233	212	212
Hyror/m ² hyresrättsyta	528	491	481	588
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 287	2 118	1 750	1 669
Elkostnad/m ² totalyta	55	54	56	53
Värmekostnad/m ² totalyta	97	90	100	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	39	12	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	17	15	12
Soliditet (%)	48	51	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 283	-4 128	-361	-1 758
Nettoomsättning (tkr)	5 051	4 777	4 689	4 593

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	716 400	716 400	-1 027 742	1 027 742
S:a bundet eget kapital	19 024 775	716 400	-1 027 742	19 336 117
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 229 997	-716 400	-3 100 622	-1 412 975
Årets resultat	-1 282 597	-1 282 597	4 128 364	-4 128 364
S:a ansamlad förlust	-6 512 594	-1 998 997	1 027 742	-5 541 339
S:a eget kapital	12 512 181	-1 282 597	0	13 794 778

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 282 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 513 597
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-716 400
summa balanserat resultat	-6 512 594
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	209 486
att i ny räkning överförs	-6 303 108

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 051 125	4 776 690
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 196	146 602
Summa rörelseintäkter		5 157 321	4 923 292
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 112 322	-7 710 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 165	-277 361
Personalkostnader	Not 6	-141 244	-174 480
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-758 290	-750 454
Summa rörelsekostnader		-6 305 021	-8 912 699
RÖRELSERESULTAT		-1 147 699	-3 989 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 396	4 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 294	-143 521
Summa finansiella poster		-134 898	-138 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 282 597	-4 128 364
ÅRETS RESULTAT		-1 282 597	-4 128 364

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	24 959 415	25 709 869
Inventarier	Not 9	31 343	39 179
Summa materiella anläggningstillgångar		24 990 758	25 749 048
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 994 258	25 752 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		144 323	96 653
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	579 652	846 890
Summa kortfristiga fordringar		723 975	943 543
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		362 998	361 951
Summa kassa och bank		362 998	361 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 086 973	1 305 494
SUMMA TILLGÅNGAR		26 081 231	27 058 041

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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	716 400	1 027 742
Summa bundet eget kapital		19 024 775	19 336 117
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 229 997	-1 412 975
Årets resultat		-1 282 597	-4 128 364
Summa ansamlad förlust		-6 512 594	-5 541 339
SUMMA EGET KAPITAL		12 512 181	13 794 778
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 947 349	11 065 098
Leverantörsskulder		668 168	1 116 183
Skatteskulder		14 112	48 712
Övriga skulder		375 687	199 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	563 733	833 942
Summa kortfristiga skulder		13 569 049	13 263 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 081 231	27 058 041

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 338 320	1 216 656
Hyror lokaler momspliktiga	1 644 396	1 528 002
Hyror lokaler	4 868	4 855
Hyror garage moms	1 696 172	1 639 131
Hyror garage	489 091	469 101
Hyresrabatt	-175 503	-134 844
Värmeintäkter	53 728	53 728
Öresutjämning	53	61
	5 051 125	4 776 690

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	34 375	67 421
	Försäkringsersättning	23 100	22 050
	Övriga intäkter	48 721	57 131
		106 196	146 602
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 560	53 005
	Fastighetsskötsel beställning	8 590	29 278
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 870	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	97 944	53 951
	Städning entreprenad	90 529	117 593
	Städning enligt beställning	0	1 279
	Mattvätt/Hyrmattor	18 294	17 546
	OVK Obl. Ventilationskontroll	81 992	0
	Hissbesiktning	47 909	7 196
	Myndighetstillsyn	12 175	0
	Gemensamma utrymmen	887	0
	Garage/parkering	8 160	925
	Gård	40 375	42 043
	Serviceavtal	4 866	7 740
	Förbrukningsmateriel	1 417	3 267
	Störningsjour och larm	61 141	63 845
	Brandskydd	0	246 696
		535 707	644 365
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 537	0
	Lokaler	16 449	0
	Tvättstuga	8 595	31 300
	Sophantering/återvinning	11 354	0
	Källare	57 600	0
	Entré/trapphus	22 614	15 133
	Lås	20 012	7 444
	Installationer	0	7 884
	VVS	216 201	462 738
	Värmeanläggning/undercentral	80 759	62 040
	Ventilation	497 187	263 669
	Elinstallationer	169 086	104 908
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 288	0
	Bredband	0	3 890
	Hiss	119 181	163 597
	Fönster	70 273	5 731
	Mark/gård/utemiljö	0	260 194
	Garage/parkering	65 503	187 826
	Skador/klotter/skadegörelse	219 932	200 000
	Vattenskada	0	77 214
		1 582 570	1 853 568

Not 4		2021	2020
Forts.	DRIFTKOSTNADER		
	Taxebundna kostnader		
	El	456 757	453 760
	Vatten	171 335	321 464
	Sophämtning/renhållning	233 754	186 026
	Grovsopor	115 703	63 133
		1 787 635	1 774 203
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	249 747	249 333
	Självrisk	94 600	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	32 324	64 628
	Samfällighetsavgift	32 638	0
	Kabel-TV	13 254	184 589
	Bredband	169 428	1 815
		591 991	500 365
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	404 933	402 323
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 112 322	7 710 404
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	13 276	13 020
	Hysesförluster	0	5 319
	Revisionsarvode extern revisor	29 788	26 099
	Föreningskostnader	16 355	2 035
	Styrelseomkostnader	92	3 504
	Fritids- och trivselkostnader	5 823	0
	Förvaltningsarvode	203 332	198 536
	Förvaltningsarvodena övriga	476	0
	Administration	6 054	9 271
	Konsultarvode	5 235	6 795
	Föreningsavgifter	4 944	5 072
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 790	7 710
		293 165	277 361
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	122 000
	Sociala kostnader	22 244	52 480
		141 244	174 480

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	76 030	76 030
	Förbättringar	674 424	674 424
	Inventarier	7 836	0
		758 290	750 454
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-13 314 883	-12 564 429
	Årets avskrivningar enligt plan	-750 454	-750 454
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 065 337	-13 314 883
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 959 415	25 709 869
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	224 311	185 132
	Nyanskaffningar	0	39 179
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	224 311	224 311
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-185 132	-185 132
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 836	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-192 968	-185 132
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 343	39 179

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500		
		3 500	3 500		
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	62 510	60 333		
	Klientmedel hos SBC	517 142	786 557		
		579 652	846 890		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	1 027 742	716 401		
	Reservering enligt stadgar	716 400	716 400		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 027 742	-405 059		
	Vid årets slut	716 400	1 027 742		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,030%	2 000 000	2 000 000	2022-12-23
	SBAB	1,020%	425 000	450 000	2022-01-25
	SBAB	1,040%	482 710	485 751	2022-07-04
	SBAB	1,000%	873 191	886 320	2022-12-20
	SBAB	1,120%	2 000 000	2 000 000	2022-04-22
	SBAB	1,030%	898 443	909 637	2022-10-12
	SBAB	1,040%	898 443	909 637	2022-12-28
	SBAB	1,040%	482 710	485 751	2022-07-04
	SBAB	1,080%	974 489	979 816	2022-03-30
	SBAB	1,000%	975 861	981 082	2022-06-17
	SBAB	1,040%	485 751	488 552	2022-09-28
	SBAB	1,080%	485 751	488 552	2022-09-30
	SBAB	1,010%	965 000		2022-02-01
	Summa skulder till kreditinstitut		11 947 349	11 065 098	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 947 349	-11 065 098	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 332 069kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 250 000	11 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	0	126 200
	Sociala avgifter	0	24 500
	Ränta	9 880	10 771
	Avgifter och hyror	553 853	672 471
		563 733	833 942

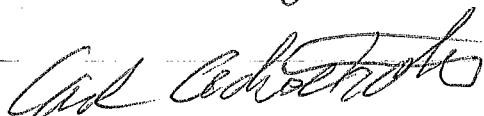
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det stora projektet under 2022 är relining av samtliga stammar i fastigheten.

En viss renovering av Flower Opens lokaler kommer att ske. De fönster som vår konsult föreslog justering eller reparation av kommer att åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 14/5 2022



Carl Cederschiöld
Ledamot



Helene Kastensson
Ledamot



Bert Nordenlund
Ledamot



Frank-Ebbe Ridderheim
Ledamot



Maria Widegren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2022



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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 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, förfalskning, 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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2022-05-24



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 338 000	1 338 320	1 216 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 644 000	1 644 396	1 517 000
Hyror lokaler	4 000	4 868	4 000
Hyror garage moms	1 740 000	1 696 172	1 625 000
Hyror garage	478 000	489 091	481 000
Hysesrabatt	0	-175 503	0
Värmeintäkter	57 000	53 728	56 000
Öresutjämning	0	53	0
Extra statligt stöd	0	34 375	0
Försäkringsersättning	0	23 100	0
Övriga intäkter	0	48 721	0
	5 261 000	5 157 321	4 899 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-56 000	-54 560	-54 000
Fastighetsskötsel beställning	-48 000	-8 590	-61 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-6 870	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-73 000	-97 944	-82 000
Städning entreprenad	-105 000	-90 529	-60 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-14 000
Mattvätt/Hyrmattor	-19 000	-18 294	-19 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-81 992	0
Hissbesiktning	-8 000	-47 909	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-12 175	0
Bevakning	0	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-887	0
Garage/parkering	-1 000	-8 160	-1 000
Gård	-22 000	-40 375	-12 000
Serviceavtal	-9 000	-4 866	-38 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 417	-7 000
Störningsjour och larm	-62 000	-61 141	-61 000
Brandskydd	-3 000	0	-4 000
	-414 000	-535 707	-422 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 098 000	-4 537	-667 000
Lokaler	0	-16 449	0
Tvättstuga	0	-8 595	0
Sophantering/återvinning	0	-11 354	0
Källare	0	-57 600	0
Entré/trapphus	0	-22 614	0
Lås	0	-20 012	0
VVS	0	-216 201	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-80 759	0
Ventilation	0	-497 187	0
Elinstallationer	0	-169 086	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 288	0
Hiss	0	-119 181	0
Fönster	0	-70 273	0
Garage/parkering	0	-65 503	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-219 932	0
	-1 098 000	-1 582 570	-667 000

Periodiskt underhåll			
VVS	0	-4 406	0
Stambyte	0	-57 288	0
Värmeanläggning	0	-125 204	0
Elinstallationer	0	-15 555	0
Garage/parkering	0	-7 033	0
	0	-209 486	0
Taxebundna kostnader			
El	-473 000	-456 757	-486 000
Värme	-781 000	-810 086	-871 000
Vatten	-322 000	-171 335	-98 000
Sophämtning/renhållning	-194 000	-233 754	-141 000
Grovsopor	-66 000	-115 703	-46 000
	-1 836 000	-1 787 635	-1 642 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-260 000	-249 747	-216 000
Självrisk	0	-94 600	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-68 000	-32 324	-67 000
Samfällighetsavgift	0	-32 638	0
Kabel-TV	-193 000	-13 254	-191 000
Bredband	-2 000	-169 428	-9 000
	-523 000	-591 991	-483 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-399 000	-404 933	-398 000
	-399 000	-404 933	-398 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-14 000	-13 276	-14 000
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-29 788	-27 000
Föreningskostnader	-3 000	-16 355	-6 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-92	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-5 823	-3 000
Förvaltningsarvode	-209 000	-203 332	-206 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-476	0
Administration	-8 000	-6 054	-9 000
Konsultarvode	0	-5 235	0
Föreningsavgifter	-6 000	-4 944	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 790	-8 000
	-280 000	-293 165	-284 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-118 000	-119 000	-118 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-22 244	-37 000
	-155 000	-141 244	-155 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-77 000	-76 030	-77 000
Förbättringar	-675 000	-674 424	-675 000
Inventarier	-8 000	-7 836	0
	-760 000	-758 290	-752 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 465 000	-6 305 021	-4 803 000
RÖRELSERESULTAT	-204 000	-1 147 699	96 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 047	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	349	0
Låneräntor	-150 000	-133 262	-100 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 347	0
Övriga räntekostnader	0	-685	0
	-150 000	-134 898	-100 000
RESULTAT	-354 000	-1 282 597	-4 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se