

Årsredovisning 2021

BRF BECKASINEN 14

716421-9722



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BECKASINEN 14

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDEANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-06-29 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1993-03-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-01-03.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Vallhallavägen 16 och Frejgatan 2. Fastigheten byggdes 1960 och har värdeår 1980. Det totala byggnadsytan uppgår till 4 069 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 31 garageplatser. Föreningen hyr även ut några få garageplatser externt.

Lägenhetsfördelning

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

Av dessa lägenheter är alla 36 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-03-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mohammad Nasiritousi	Ordförande
Burcak Ulmer	Ledamot
Gerda Kuylenstierna Milton	Ledamot
Nils Ronquist	Ledamot
Stephanie Juran	Ledamot

Till revisor har Martin Hedlund, Deskockeys revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Carl Engström och Anna-Karin Östberg.

Styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Utförda historiska underhåll

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

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan är upprättad 2015 och uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Fastighetsskötsel Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst.

Resultatet för 2021 är bättre än resultatet för 2020 förändringen beror på lägre underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under 2021 ökat något.

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

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

Större utgifter för 2021 värda att notera är:

Vattenskada, 200.000 kr

Byte av fläktaggregat, 70.000 kr

Stamspolning, 40.000 kr

OVK, 30.000 kr

Bullerbekämpning lgh 1006/entré, 64.000 kr

Förändringar i avtal

Från 2022 övergår föreningens ekonomiska förvaltning till HSB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

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

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 696 928	2 382 760	2 239 497	2 154 395
Resultat efter fin. poster	540 239	-804 044	-3 808 524	-6 555 704
Soliditet, %	88	88	87	17
Yttre fond	1 556 550	1 037 700	518 850	1 125 000
Taxeringsvärde	172 950 000	172 950 000	172 950 000	125 000 000
Bostadsyta, kvm	4 069	4 069	4 069	4 069
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	478	478	455	433
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 517	3 573	3 640	2 465
Genomsnittlig skuldränta, %	0,44	0,62	0,95	0,58
Belåningsgrad, %	12,00	12,20	12,40	121,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	6 268 265	-	-	6 268 265
Upplåtelseavgifter	877 020	-	-	877 020
Fond, yttre underhåll	518 850	-	518 850	1 037 700
Uppskrivningsfond	111 320 746	-	-	111 320 746
Balanserat resultat	-13 064 055	-804 044	-518 850	-14 386 949
Årets resultat	-804 044	804 044	540 239	540 239
Eget kapital	105 116 782	0	540 239	105 657 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 386 949
Årets resultat	540 239
Totalt	<u>-13 846 710</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	518 850
Balanseras i ny räkning	-14 365 560
	<u><u>-13 846 710</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 529 063	2 370 932
Rörelseintäkter		167 865	11 827
Summa rörelseintäkter		2 696 928	2 382 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 811 508	-2 752 879
Övriga externa kostnader	7	-122 432	-183 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 508	-158 513
Summa rörelsekostnader		-2 092 447	-3 094 741
RÖRELSERESULTAT		604 481	-711 982
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-64 242	-92 062
Summa finansiella poster		-64 242	-92 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		540 239	-804 044
ÅRETS RESULTAT		540 239	-804 044

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	119 149 167	119 300 834
Maskiner och inventarier	10	11 213	18 053
Summa materiella anläggningstillgångar		119 160 380	119 318 887
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 163 180	119 321 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 700	29 803
Övriga fordringar	11	24 304	38 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 115	59 018
Summa kortfristiga fordringar		113 119	127 627
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 136 315	688 529
Summa kassa och bank		1 136 315	688 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 249 434	816 156
SUMMA TILLGÅNGAR		120 412 613	120 137 843

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 145 285	7 145 285
Fond för yttre underhåll		1 037 700	518 850
Uppskrivningsfond		111 320 746	111 320 746
Summa bundet eget kapital		119 503 731	118 984 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 386 949	-13 064 055
Årets resultat		540 239	-804 044
Summa fritt eget kapital		-13 846 710	-13 868 099
SUMMA EGET KAPITAL		105 657 021	105 116 782
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 775 000	4 900 000
Summa långfristiga skulder		4 775 000	4 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 537 500	9 637 500
Leverantörsskulder		66 882	92 989
Skatteskulder		20 383	39 416
Övriga kortfristiga skulder		9 650	8 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	346 177	343 156
Summa kortfristiga skulder		9 980 592	10 121 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 412 613	120 137 843

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	688 529	1 606 363
Resultat efter finansiella poster	540 239	-804 044
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	158 508	158 513
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	698 747	-645 531
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 508	-19 429
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40 469	22 126
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	672 786	-642 834
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-225 000	-275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 000	-275 000
Årets kassaflöde	447 786	-917 834
Likvida medel vid årets slut	1 136 315	688 529

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Beckasinen 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter förråd	19 625	23 206
Hysesintäkter internet	4 000	4 000
Hysesintäkter, p-platser	556 900	462 633
Årsavgifter, bostäder	1 943 136	1 873 745
Övriga intäkter	173 267	19 175
Summa	2 696 928	2 382 760

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Fastighetsskötsel	40 668	40 082
Städning	68 109	74 080
Övrigt	34 370	20 276
Summa	143 147	134 438

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	0	1 668 900
Reparationer	645 088	91 462
Övrigt	0	3 724
Summa	645 088	1 764 086

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	115 357	76 105
Sophämtning	82 071	73 472
Uppvärmning	488 701	420 775
Vatten	69 402	78 356
Summa	755 531	648 708

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	57 072	0
Fastighetsförsäkringar	100 915	56 570
Fastighetsskatt	72 024	70 944
Kabel-TV	37 730	37 240
Övrigt	0	40 893
Summa	267 741	205 647

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	5 101	13 716
Ekonomisk förvaltning	53 064	50 976
Förbrukningsmaterial	8 543	0
Konsultkostnader	5 938	74 818
Revisionsarvoden	20 000	18 750
Övriga förvaltningskostnader	29 786	25 089
Summa	122 432	183 349

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	63 259	90 922
Övriga externa kostnader	440	480
Övriga räntekostnader	543	660
Summa	64 242	92 062

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	122 612 129	122 612 129
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>122 612 129</u>	<u>122 612 129</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 311 294	-3 159 619
Årets avskrivning	-151 668	-151 675
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 462 962</u>	<u>-3 311 294</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>119 149 167</u></u>	<u><u>119 300 834</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 950 000	57 950 000
Taxeringsvärde mark	115 000 000	115 000 000
Summa	172 950 000	172 950 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	388 620	419 934
Inköp	0	-31 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>388 620</u>	<u>388 620</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-370 567	-395 043
Avskrivningar	-6 840	24 476
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-377 407</u>	<u>-370 567</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>11 213</u></u>	<u><u>18 053</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21 802	38 806
Övriga fordringar	2 502	0
Summa	24 304	38 806

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	5 976	0
Fastighetsskötsel	8 750	0
Försäkringspremier	37 561	36 320
Förvaltning	11 875	13 266
Kabel-TV	9 710	9 432
Räntor	547	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 696	0
Summa	87 115	59 018

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2022-01-17	0,42 %	4 700 000	4 925 000
Nordea	2023-09-20	0,47 %	4 775 000	4 775 000
Nordea	2022-10-12	0,37 %	4 837 500	4 837 500
Summa			14 312 500	14 537 500
<i>Varav kortfristig del</i>			9 537 500	9 587 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
El	19 447	8 319
Förutbetalda avgifter/hyror	190 165	214 251
Sophämtning	20 000	0
Uppvärmning	75 722	55 474
Utgiftsräntor	7 999	9 150
Vatten	11 594	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 250	55 962
Summa	346 177	343 156

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 062 500	15 062 500
Summa	15 062 500	15 062 500

Stockholm _____, 2022 - 02 - 11

Ort och datum

M. Nasir

Mohammad Nasiritousi
Ordförande

Gerda Kuylenstierna

Gerda Kuylenstierna Milton
Ledamot

S. Juran

Stephanie Juran
Ledamot

Burcak Ulmer

Burcak Ulmer
Ledamot

Nils Ronquist

Nils Ronquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ 2022 - 02 - 14

Martin Hedlund

Deskjockeys Revisions AB
Martin Hedlund
Revisor