



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14 med säte i Stockholm org.nr. 716421-9722 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Burcak Ulmer	Ordförande
Alexander Gjers	Vice ordförande
Nils Ronquist	Ledamot
Lars Bertil Abrahmsén	Ledamot
Christian Berger	Suppleant
Sunni Garci	Suppleant
Gerda Kuylenstierna	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Martin Hedlund, Maneki revision AB.

Valberedning har varit: Mohammad Nasiritousi och Viktoria Goldstein, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i mars 2023. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 12,0 % från och med oktober. Garageavgiften höjdes med 12,5 % från och med december.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

### Större kostnader under 2023:

1. Investering i undercentralen ca 500.000 kr (planerad)
2. Hissreparation och service ca 40.000 kr (oplanerad)

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

Årtal	Ändamål
2004	Reparation av balkar i nedfarten och ny beläggning i garage
2004	Renovering av innergård och övre garagetak, med nytt tätskikt (gjutafalt)
2008-2009	Byggande av townhouselägenheter
2009	Relining av avloppsstommar
2012	Renovering av tvättstuga
2013	Loftgångsrenovering, borttagande av trasiga elkablar och ny betong och nya plattor. Inglasningarna på balkongerna renoverades (inbyggda före 1993)
2015	Råttfällor uppsatta i bägge utgående avloppsrör. Uppgraderade 2019
2016	Lagning nedfart till nedre garage (balk sönderrostad). Nya fläktar på vinden för ventilationen av plan 2-6, samt recirkulation av varmluft för uppvärmning av garage.
2017	Nytt antifrostsystem i för dagvatten
2018	Ny takbeläggning och byte av de underliggande bjälkar som vattenskadats. Relining av dagvattenkanaler ingjutna i fastigheten, samt en del brunnar. (Brunnar och kanaler sitter på yttertak samt kungsterrasser på plan 6). Installation av antifrostkablage i grenstick och lodrät dagvattenkanal. Ombyggnad av kungsterrasser och underliggande tätskikt. Fasadrenovering av samtliga putsade sektioner mot gatusidor och innergård. Nya fönsterbleck och koppartäckning ovanpå ytterväggen i loftgångar, renoveringen av väggarna i loftgångarna.
2019	Ny samt kompletterande inluftventilation i samtliga lägenheter på plan 2-6.
2020	Nytt tätskikt och beläggning i loftgångar.
2021	Ny belysning med automatik i garage och loftgångar (och lysrör till diodrör).
2022	Bullerdämpning i entrén
2023	Byte av styrskor för hiss. Ny undercentral för fjärrvärme och varmvatten samt ny pump och nytt expansionskärl för cirkulationen av elementvattnet.

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

Styrelsen arbetar kontinuerligt med en underhållsplan som uppdateras fortlöpande. För 2024 planerar vi att installera en fast säkerhetsanordning på taket för ca 200,000 kr för att uppfylla gällande regler från Boverket (BBR).

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	145	232	172	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 205	3 399	3 517	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 205	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	12	0	0
Energikostnad, kr/kvm	164	167	166	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	492	478	478	478	455
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	640	631	663	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 576	2 564	2 697	2 383	2 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	-85	781	540	-804	-3 809
Soliditet, %	87	88	88	88	87

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet beslutade styrelsen att, under året, höja under höja föreningens avgifter med 12%.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 268 265	0	0	6 268 265
Upplåtelseavgifter, kr	877 020	0	0	877 020
Uppskrivningsfond, kr	111 320 746	0	0	111 320 746
Underhållsfond, kr	1 556 550	0	606 846	2 163 396
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>120 022 581</b>	<b>0</b>	<b>606 846</b>	<b>120 629 427</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-14 365 560	780 848	-606 846	-14 191 558
Årets resultat, kr	780 848	-780 848	-84 654	-84 654
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-13 584 712</b>	<b>0</b>	<b>-691 500</b>	<b>-14 276 212</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>106 437 869</b>	<b>0</b>	<b>-84 654</b>	<b>106 353 215</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 606 846 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 191 558
Årets resultat, kr	-84 654
Reservation till underhållsfond, kr	-606 846
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 883 058</b>

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

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-14 883 058</b>
------------------------------------	--------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 576 323	2 532 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 797	32 158
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 603 120</b>	<b>2 564 335</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 992 991	-1 449 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 453	-73 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-154 205	-158 513
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 267 648</b>	<b>-1 681 269</b>

## Rörelseresultat

**335 472**      **883 066**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	951	1 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-421 077	-103 755
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-420 126</b>	<b>-102 219</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-84 654**      **780 848**

## Resultat före skatt

**-84 654**      **780 848**

## Årets resultat

**-84 654**      **780 848**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	118 845 816	118 997 491
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	1 846	4 376
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 847 662</b>	<b>119 001 867</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**118 850 462**      **119 004 667**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		51 266	45 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 137 548	1 645 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 714	65 893
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 264 528</b>	<b>1 756 743</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	7 468	9 216
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>7 468</b>	<b>9 216</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 271 996**      **1 765 959**

### Summa Tillgångar

**120 122 458**      **120 770 626**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 145 285	7 145 285
Uppskrivningsfond	111 320 746	111 320 746
Fond för yttre underhåll	2 163 396	1 556 550
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>120 629 427</b>	<b>120 022 581</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 191 558	-14 365 560
Årets resultat	-84 654	780 848
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-14 276 212</b>	<b>-13 584 712</b>

### Summa Eget kapital

106 353 215

106 437 869

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 042 500	13 832 500
Leverantörsskulder		220 910	138 226
Skatteskulder		27 959	15 971
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	15 985	18 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	461 890	327 400
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>13 769 243</b>	<b>14 332 757</b>

### Summa Skulder

13 769 243

14 332 757

### Summa Eget kapital och skulder

120 122 458

120 770 626

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 335 472 883 066

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 154 205 158 513

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **154 205 158 513**

Erhållen ränta 951 1 537

Erlagd ränta -421 077 -103 755

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**69 551 939 361**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -16 178 -8 227

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 226 486 57 165

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **210 308 48 938**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**279 858 988 299**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -790 000 -480 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-790 000 -480 000**

## Årets kassaflöde

**-510 142 508 299**

**Likvida medel vid årets början** **1 644 613 1 136 315**

**Likvida medel vid årets slut** **1 134 472 1 644 613**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	150 år.
Maskiner och inventarier	10 år.
Övriga komponenter	20 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 001 426	1 943 136
Hyror garage och parkeringsplatser	573 260	568 200
Hyror övrigt	22 198	21 000
Övriga primära intäkter	3 589	6 039
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 600 473</b>	<b>2 538 375</b>
Hysesbortfall	-20 400	-2 400
Hysesbortfall	-3 750	-3 798
<i>Summa</i>	<b>-24 150</b>	<b>-6 198</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 576 323</b>	<b>2 532 177</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	26 797	32 158
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>26 797</b>	<b>32 158</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-152 318	-110 525
	Reparationer	-259 666	-192 770
	Planerat underhåll	-520 188	0
	Försäkringsskador	0	-74 828
	Ei	-82 365	-134 733
	Uppvärmning	-505 947	-469 634
	Vatten	-78 832	-73 909
	Sophämtning	-105 123	-103 088
	Fastighetsförsäkring	-70 648	-80 375
	Kabel-TV och bredband	-79 136	-74 386
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-90 024	-87 504
	Förvaltningsavtalskostnader	-48 743	-47 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 992 991</b>	<b>-1 449 251</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 857	-2 477
	Administrationskostnader	-16 351	-13 818
	Extern revision	-18 750	2 500
	Konsultkostnader	-27 326	0
	Medlemsavgifter	-9 860	-4 850
	Föreningsverksamhet	-7 167	-15 590
	Övriga förvaltningskostnader	-7 142	-39 270
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-120 453</b>	<b>-73 505</b>
Not 6	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-151 675	-151 675
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 530	-6 838
	<i>Summa Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>	<b>-154 205</b>	<b>-158 513</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	513	550
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	438	987
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>951</b>	<b>1 537</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-420 675	-102 648
	Övriga räntekostnader	-402	-1 107
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-421 077</b>	<b>-103 755</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 612 128	7 612 128
	Ingående anskaffningsvärde mark	115 000 000	115 000 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>122 612 128</b>	<b>122 612 128</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 614 637	-3 462 962
	Årets avskrivningar	-151 675	-151 675
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 766 312</b>	<b>-3 614 637</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>118 845 816</b>	<b>118 997 491</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 282 000	3 282 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	138 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>202 282 000</b>	<b>202 282 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 062 500	15 062 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>15 062 500</b>	<b>15 062 500</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	388 620	388 620		
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>388 620</b>	<b>388 620</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-384 244	-377 407		
	Årets avskrivningar	-2 530	-6 838		
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-386 774</b>	<b>-384 244</b>		
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>1 846</b>	<b>4 376</b>		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 127 004	1 635 397		
	Övriga fordringar	10 544	10 349		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 137 548</b>	<b>1 645 746</b>		
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Nordea företagskonto, avslutat	0	9 216		
	Nordea sparkonto	7 468	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>7 468</b>	<b>9 216</b>		
Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,58%	2024-10-14	4 537 500	0
	Nordea	4,61%	2024-09-20	4 775 000	0
	Nordea	4,61%	2024-01-18	3 730 000	360 000
				<b>13 042 500</b>	<b>360 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 042 500	
	Kortfristig del			0	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	2 500	2 500		
	Momsskuld	6 500	11 550		
	Övriga kortfristiga skulder	6 985	4 610		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>15 985</b>	<b>18 660</b>		

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	256 026	235 384
	Upplupna räntekostnader	89 888	43 031
	Övriga upplupna kostnader	115 976	48 985
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>461 890</b>	<b>327 400</b>

Ovanstående poster består av förskotts inbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.



# Verifikat

Transaktion 09222115557513275137

## Dokument

Beckasinen 14 Å.R. 20240319  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2024-03-20 09:59:03 CET (+0100) av Martin Hedlund (MH)  
Färdigställt 2024-03-25 09:16:10 CET (+0100)

## Signerare

Martin Hedlund (MH)  
Deskjockeys revision AB  
Personnummer 9101273853  
martin.hedlund@maneki.se  
+763104743



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN HEDLUND"  
Signerade 2024-03-25 09:16:10 CET (+0100)

Nils (N)  
Personnummer 770601-6917  
nils.ronquist@shl-medical.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS RONQUIST"  
Signerade 2024-03-20 10:01:27 CET (+0100)

Burcak Ulmer (BU)  
Personnummer 770331-0743  
burcakulmer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BURCAK ULMER"  
Signerade 2024-03-22 16:35:49 CET (+0100)

Lars (L)  
Personnummer 5710060038  
larsbrahmsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS BERTIL ABRAHMSÉN"  
Signerade 2024-03-20 10:04:57 CET (+0100)

Alex (A)  
alex@gjers.one  
Signerade 2024-03-21 07:36:47 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513275137

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Beckasinen 14, org.nr 716421-9722

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckasinen 14 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Beckasinen 14s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Beckasinen 14 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Beckasinen 14 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Beckasinen 14 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557513275638

## Dokument

**Brf Beckasinen 14 Revisionsberättelse 2023**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2024-03-20 09:59:34 CET (+0100) av Martin*

*Hedlund (MH)*

*Färdigställt 2024-03-25 09:15:01 CET (+0100)*

## Signerare

**Martin Hedlund (MH)**

Deskjockeys revision AB

Personnummer 9101273853

*martin.hedlund@maneki.se*

+763104743



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MH'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"MARTIN HEDLUND"*

*Signerade 2024-03-25 09:15:01 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

