

Årsredovisning för
Brf Beckasinen 16
716416-5586

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 16 får härmed avge
förvaltningsberättelse och årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 — 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse för perioden 2018-12-11 till 2019-05-27

Peder Gustafsson	ordförande
Fredrik Stockhaus	kassör
Bosse Rydh	kassör
Henrik Johansson	ledamot
Danilo Miljanic	ledamot
Fredrik Svesse	ledamot
Mikael Hjorth	suppleant
Gabriella Nyblaeus	suppleant
Nicole Martini	suppleant

Styrelse för perioden 2019-05-27 till 2020-05-31

Peder Gustafsson	ordförande
Bosse Rydh	kassör
Philip Ramsay-Bokelberg	kassör
Danilo Miljanic	ledamot
Fredrik Svesse	ledamot
Mikael Hjorth	suppleant
Gabriella Nyblaeus	suppleant
Fredrik Stockhaus	suppleant

Styrelsen ska bestå av lägst 4 och högst 7 ledamöter, med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Ettåriga mandatperioder tillämpas utan begränsning av tid i styrelsen. Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening (och av styrelsen i sin helhet). Brf Beckasinen har till uppgift att tillhandahålla lägenheter utan begränsning i tiden.

Revisor Revisor har varit Lovisa Boström.

Valberedning Yasmin Damoun utsågs till valberedning av stämman.

Föreningsfrågor och möten

Gällande stadgar beslöts av stämmor i maj 2018. Bl.a preciserades ansvarsgränser mellan bostadsrättshavare och förening. Möjlighet att ta ut avgift för andrahandsuthyrning infördes.

Yttre fond för balkonger infördes 2011 därför att alla lägenheter inte har balkong/motsv. Balkongtillägg är del av aktuellt prisbasbelopp, för balkong 1.4%, takterrass 2.8%, uteplats 0.7% (stadgarna §5). Ordinarie stämman 2012 beslöt om ordningsregler för balkonger. Kontrakt beträffande disposition av uteplats skrevs med de fyra lägenheterna på nedre botten. Kontrakten tillhör lägenheterna.

Föreningens stadgar tillåter inte att juridiska personer äger bostadsrättslägenhet. Beträffande delat ägande gäller svensk lag. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen hade under verksamhetsåret 9 protokollförda möten, varav ett konstituerande (19-05-27).



Fastigheten – förvaltning och skötsel

Fastigheten Beckasinen 16, Stockholm, består av tomt och byggnad på adress Frejgatan 6 (gathuset) och Frejgatan 6A (gårdshuset). Byggnaden, uppförd 1905, består av gathus, gårdshus, och gård byggd på källare i två plan. Föreningen bildades i slutet av 70-talet och köpte fastigheten, som totalrenoverades och stod klar 1981/82.

Gemensamma utrymmen är innergård med möbler, och i källare tvättstuga, cykel- och barnvagnsrum, verkstad, litet gym, toa och bastu med dusch. Lägenheterna har förråd i källaren, vissa lägenheter också på gårdsvinden.

Vinden i gathuset såldes 1991 och inreddes till två lägenheter.

Affärslokalen delades i två 2008, och föreningens dåvarande kontor, grovsoprum och del av soprummet byggdes ihop med lokalerna. Den uthyrda ytan ökade från 122 till 147 kvm (mätning 2007).

Parkeringsplatser och garageplatser finns inte på föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetsskötsel på avropsavtal med Fastighetsägarna Service beslöts febr 2013. Det ger också möjlighet för bostadsrättshavare och hyresgäster att beställa reparationer och annan service inom sina lokaler – kostnaden för sådana arbeten debiteras beställaren.

Fjärrvärmecentralen kontrolleras periodiskt av Fastighetsägarna enligt kontrakt (beslut nov 2010).

Kone servar hissen periodiskt enligt kontrakt.

Inspecta besiktar hissen periodiskt, och dessutom efter vissa reparationer.

Trapphusen, soprummet och angränsande rum i källaren städas en gång per vecka av NV Assistance.

Takskottning sköts av Johanneshovs Plåtslageri. Kontraktet förnyades inför vintersäsongen. Avtalet omfattar även bevakning för att bedöma risken att snö eller is kan falla ned.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa genom Bolander o Co försäkringsmäklare.

I försäkringen ingår styrelseansvar och rättsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

I försäkringen har ingår även Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Detta innebär att bostadsrättshavare inte behöver teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Varje bostadsrättshavare bör kontrollera med sitt försäkringsbolag så att villkoren är de önskade.

Föreningen har Allframtidförsäkring hos Brandkontoret, och är därmed delägare. Försäkringen täcker bl.a skada genom brand, sot, explosion, åsknedslg, eller storm minst 21 m/sek mm

Lägenheter, lokaler, några nyckeltal

Lägenheters totala yta är 1528 kvm, butikslokalerna 147 kvm enl mätning 2007-2008.

Taxeringvärde fr.o.m 2019 är 64.794 Mkr. Avsättning till yttre fond 0.3% blir då 194 382 kr.

Nyckeltal	År 2019	År 2018	År 2017	År 2016	År 2015
Lån, Mkr (kr/kvm)	9.38 (6139)	9.53 (6237)	9.69 (6343)	9.79 (6408)	7.87 (5151)
Årsavgifter, tkr (kr/kvm)	911.94 (597)	911.94 (597)	911.94 (597)	911.94 (597)	911.94
Hyresintäkter, lokaler inkl fastighetsskatt tkr (kr/kvm)	296.7 *) (2018)	286.4 (1948)	282.0 (1918)	279.0 (1898)	276.5
Värmekostnad, tkr (kr/kvm)	225.5 (148)	226.4 (148)	226.6 (148)	235.2 (154)	227.0 (149)
Kostnad vatten, tkr (kr/kvm)	45.7 (29.9)	43.8 (28.7)	43.8 (28.7)	42.2 (28)	35.8 (24)

*) hyresrabatt pga vattenskadan ersattes helt av föreningens försäkring, hyran räknas som ej ändrad

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'D' and other illegible marks.

Föreningen hyr ut två lokaler, till Sushi Zen och till Anders Lindberg Städservice AB. Lokalerna ligger i souterrängplanet mot Frejgatan. Båda hyreskontrakten är tre-åriga och indexreglerade. Av föreningens 20 bostadsrättslägenheter har ingen bytt ägare under året. Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar (34 föregående årsskifte).

Eldstäders och rökkanalers underhåll och tillsyn bekostas av varje bostadsrättshavare. Föreningen samordnar och har att följa gällande föreskrifter. Några eldstäders rökkanaler kan i nuvarande skick inte godkännas. Vissa har inte sotats, andra behöver besiktas för att avgöra vad som behöver åtgärdas. Några kakelugnars rökkanaler bevarades inte vid renoveringen 1980, även om eldstaden är kvar.

Kakelugnar och rökkanaler sotas vart 3e år, och brandskyddskontrolleras vart 6e år.

Detta ändrades för några år sedan.

Om dessa åtgärder inte görs, innebär det automatiskt eldningsförbud. Av säkerhetsskäl måste då eldstäderna plomberas så att man inte kan elda i dem. Bostadsrättshavarna ansvarar för detta.

Säljaren debiteras överlåtelseavgift med 2.5%, och varje pantsättning debiteras 1% av prisbasbelopp.

Alla lägenheter byggde inte balkong/uteplats/terrass i första skedet. Därför inrättades en yttre fond för balkonger, terrasser och altaner i stället för att ändra lägenheternas andelstal (se Föreningsfrågor ..).

Månadsavgiften innefattar värme och vatten, och fri användning av tvättstuga.

Däremot ingår inte avgift för anslutning och förbrukning av el i avgiften.

Avgifter till Comhem för grundutbud av TV ingår fn i avgiften. Allt övrigt får varje lägenhet abonnera på själva och betala (TV, bredband, telefon). Detsamma gäller tjänster i fibernätet, installerat av IP-Only, och som äger rättigheterna i nätet i 15 år.

Comhem-avtal för TV förnyades för åren 2020-2022, har 1 års uppsägningstid. Det förlängs om det inte sägs upp under 2021. Kostnaden ökas enl kostnadsprisindex.

Beträffande hemförsäkring, se avd Fastigheten, stycket om fastighetsförsäkring.

Varje bostadsrättshavare bör kontrollera att försäkringen täcker behovet.

Bostadsrättshavare och hyresgäster kan beställa reparation och service inom sina lokaler av Fastighetsägarna – kostnaden debiteras beställaren, se avd Fastigheten, stycket om Fastighetskötsel.

Genomförda åtgärder mm efter 1982.

Fastigheten totalrenoverades 1980-82 efter att den köpts av den nybildade bostadsrättsföreningen.

År	Åtgärd
1982	Renovering klar (bl.a VVS, avloppsstammar, elsystem, badrum, centralvärme)
1995	Omputsning av samtliga fasader mot egen gård
1996	Målning av samtliga fönster utvändigt
2000	Spolning av avloppssystemet
2000	Tätning av rökkanaler
2003	Omputsning av gårdshusets norra vägg pga att putsen föll ned
2004	Nytt hissmaskineri, styrsystem och linor
2004/2005	Målning av trapphus och entreportar
2005	Bjälklaget under gården undersöktes beträffande täthet, fukt, och hållfasthet av CBI.
2005	Reparation av dagvattenbrunn vid gathusvägg för att förebygga läck till bjälklag
2006	Obligatorisk ventilationskontroll
2006	Sotning och brandskyddskontroll av kakelugnar
2006	Byte av regulatorer i fjärrvärmecentral
2006/2007	Omkoppling av radiatorstam, gathusets gårdssida (till- o frånvatten i cykelrummet)
2007	Radonmätning i lägenheter (utan anmärkning)
2007	Uppmätning av samtliga lägenheter och butikslokaler enligt gällande SIS-standard (underlag för nya andelstal). Standarden ändrades i början av 90-talet.

R B PRB

DM

- 2007 Målning av gatufasadens nedre del
- 2007 Reparation av avloppsstam, butik Sushi
- 2007 Uppsäkring av takvärmeanläggning
- 2008 Gjutning av golv och renovering i nedre källaren
- 2008 Smärre kompletteringar i ventilationssystemet (rekommenderat vid energiinventering)
- 2008 Reparation av hiss
- 2008 Omfattande upprustning och utvidgning av affärslokaler (inkl uppdelning i två)
- 2008 Byte av delar av avloppsstammar (nedre källare) och gårdsbrunn pga läck av dagvatten
- 2009 Energiinventering och energideklaration (utförd 2009-04-29). Anslaget.
- 2009 Färdigställt nedre källaren
- 2010 Delar av bjälklag mellan lgh 10 och lgh 20 (fd gathusvind) bytt pga skador
- 2010-2011 Upphandling av balkonger, och installation. Bekostades av varje bostadsrättshavare
- 2011 Takfoten mot gård (övre del av puts under takplåt) under lgh19 och lgh20 reparerad
- 2010(2011) Sotning av eldstäder (OBS inte alla) - uppskjutet pga balkongbygget från hösten 2010 till maj 2011 (efter samråd med sotaren).
- 2011 Ramp för exvis barnvagnar monterad i entrétrapp, och bekvämare låsvred på ytterdörrar
- 2011 Byte av torktumlare i tvättstugan
- 2012 Takfot mot gatan (puts under takplåt) reparerad pga nedfallande puts under vintern
- 2012 Fotränna på terrasstak lgh 19 ersatt med hängränna. Felaktig konstruktion orsakade läck
- 2012/2013 Planerat och upphandlat byte av fjärrvärmecentral, inkl injustering av värmeflödet
- 2013 Besiktning och reparation av små skador på taket
- 2013 Byte av hissmaskin pga att den gamla var utsliten
- 2014 mars Sotning (vart 4e år) och brandskyddskontroll (vart 8e år) av eldstäder och rök-kanaler
- 2014 mars Rengöring av imkanaler
- 2015 Besiktning av avlopp, förberedelse för relining. Senare beslut att genomföras 2016.
- 2015 Obligatorisk vent.kontroll (OVK) godkänd. Protokollet sänt till Stadsbyggnadskontoret.
- 2016 Målning av fönster och portar på gatsidan, och fönster mot S och V övre plan gårdshus.
- 2016 Byte av torkskåp i tvättstugan.
- 2016 Garantibesiktning (5-års) av balkonger/terrasser byggda 2011, inkl åtgärder av brister
- 2016 Anslutning mellan gårdens asfalt och väggar tätade. Fuktmätte källarvägg 170630, torrt
- 2016 Avloppssystemet relinades med strumpmetoden av VA-relining (senare Vanovo).
- 2016 Fibernät till lägenheter o lokaler från Stokabs nod i el-rummet drogs gratis inkl konverter IP-Only äger nyttjanderätten av nätet i 15 år enl kontrakt 16-05-26, uppsägn.tid 6 mån.
- 2017 Sushi Zens hyreskontrakt förlängdes efter koll av hyersnivån i närheten.
- 2017 Magnetfilter monterat i värmesystemet, förebygger att bl.a radiatorventiler sätts igen.
- 2017 Båda tvättmaskinerna bytta (gamla), anslöts till varmvatten (lägre driftkostnad).
- 2017 Taket - rostkyddat, målat. Stegar, snörasskydd kompletterat av Johanneshovs plåt.
- 2017 Taket, Anders Ahlberg besiktigade.
- 2017 Brandbesiktning gjordes, råden diskuterades med bl.a TryggHansa o Fastighetsägarna.
- 2017 Brandsläckare monterades i trapphus och källare, samt brandvarnare.
- 2017 Brunn vid gathusvägg, asfalt-anslutning runt lades för att hindra läck.
- 2018 jan Kakelugnar sotades i jan (vart 4e år), varje bostadsrättshavare bekostade sina.
Bostadsrättshavare är skyldiga att ha kännedom om status på sina eldstäder
- 2018 Backventil i varmvattenberedare trasig, kallvattnet blev hett. Ventilbyte inom garantin.
- 2018 Lånet flyttades fr Nordea till Swedbank, bands på 2 år, 0.79%, amortering 200 tkr/år.
- 2018 Anders Lindbergs hyresavtal förlängdes till 22-01-31 utan höjning efter koll av hyresnivån
- 2019 Litet extra expansionskärl monterades i fjärrvärmecentralen, kompletterar avgasaren
- 2019 Energideklaration gjordes, vart 10e år är krav. Anslogs. Radonmätning kompletterade.
- 2019-20 Radon mättes i 5 lägenheter fördelade i huset, (20, 30, 40 Bq och mindre). Max är 200 Bq
- 2020 jan-feb Lånet sågs över före slutbetalning 20-03-25, flyttades från Swedbank till SEB 1år, 0.85%
- 2020 Sushis hyresavtal löper till 2020-11-30. Beslöts förlänga utan ändring till 2023-11-30

Kommande åtgärder

Hyseskontrakten med Sushi Zen och Anders Lindberg Städservice löper på 3 år, och är indexreglerade. De har 9 mån uppsägningstid, och bör ses över före varje uppsägningdatum.

2020	Avloppstammarna i gathuset och tvättstuga bör spolats enl filmad koll ca sept 2018.
2020	Kakelugnar och rökkanaler brandskyddskontrolleras vart 6e år, senast 2014 (sotas vart 3e)
2021 jan	Lånet ska ses över, uppsägning senast 21-03-14.
2021 jan	Anders Lindbergs hyresavtal löper till 22-01-31. Diskussion bör avslutas före 21-04-30.
2021	OVK ska göras vart 6e år
2021	Kakelugnar sotas vart 3e år, senast 2018. (brandskyddskontrolleras vart 6e år).
2021 höst	Ev uppsägning av Comhem-avtal, löptid 3 år, åren 2020-2022, 1 års uppsägning
2021 okt	Sushis hyresavtal löper till 2023-11-30. Diskussion bör avslutas före 2022-02-28.
2030	Beslut om ev uppsägning av kontrakt med IP-only ang disposition av fiber i huset.

Händelser under året, underhåll och installationer

En propp av våtservetter orsakade översvämning sep-2018 i badrum 1 tr, vattnet rann över tröskel, följde väggen ner, skadade också golv bv, och souterrängplan. Trygg-Hansa engagerade projektledare. Rivning, torkning och återställning tog ca 4,5 månader. Kostnader för drabbade lägenheter, hyresgäst och föreningen stannar vid självrisker. Alla ärenden inkl ekonomisk ersättning var avslutade 19-05-08. Vanovo (fd VA-relining som relinade avloppen) filmade alla avlopp för att säkerställa att inga brister fanns. De rekommenderade att gathusets stammar spolats snarast.

Eftersom bristande isolering hittats på ett ställe i vindslägenheterna, beslöts i jan-18 att göra termo-grafering för att finna ev fler brister. Tätning och viss isolering genomfördes. Värmesystemets vinds-del kollades av specialister från Fastighetsägarna, dels att stamventilerna var helt öppna, dels avlägsnades spärrar i radiatorerna för att maximera flödet. Nov 2019 togs diskussion upp att förbättra uppvärmningen, dels hindra kallras från de stora fönsterdörrarna mot terrasser, dels öka cirkulationen i denna del av systemet. Projektet fortsätter under 2020 då värmesystemet är avstängt.

Miljöförvaltningen, Sth stad, inspekterade egenkontroll av fastigheten 19-03-20. Rapporten pekade på några åtgärder, bl.a långsiktig planering, kontroll av buller från installationer, kontroll av ventilationen,

Brandskyddsinventering gjordes 19-03-19 av en firma. Gemensamma utrymmen kollades. Påtalades bl.a att brandfarliga vätskor måste förvaras i klassade skåp, i trapphus får inte finnas dörrmattor och barnvagnar. Rekommendationer bl.a att installera nödbelysning och hänvisningsarmatur, kontrastmarkering i trappor. Bestämmelser ska kollas innan installationer görs.

Energirådgivare från Stockholm Exergi (fd Fortum värme) gick genom vår förbrukning och centralen. Årsstatistiken indikerar att värmesystemet fungerar bra.

Energirådgivare från Sth stad rekommenderade bl.a att undersöka installation av solceller, byta viss belysning, se över tätning av portar. Vissa åtgärder läggs i verksamhetsplan, andra planeras separat.

Offerter för energideklaration begärdes från Fastighetsägarna, Delagott, ACC Byggkonsult och Bengt Dahlgren. Beslut fattades att Delagott får uppdraget. Certifiering kontrollerades hos Boverket.



Efter årsskiftet i korthet

Lånet flyttades i mars 2018 till Swedbank, bäst ränta, 0.79%, bundet 2år (indikativa räntor). Mars 2020 flyttades lånet från Swedbank till SEB, efter att Handelsbanken, Nordea, Swedbank och SBAB lämnat indikativa räntor för 1-5 år, och rörlig 3-mån. Beslut: SEB 3 år, 0.66% (indikativ), amortering 200 tkr/år, lånehandlingarna undertecknades 20-03-06. SEB kontaktade oss 20-03-23, räntorna hade stigit mycket (1år 0.76, 3år 0.92), marknaden hade blivit orolig pga corona-virus. Vi beslöt ändra till 1 år, räntan 0.85% fastställdes på inlösendagen 20-03-25.

Corona-krisen medförde stor minskning av Sushis inkomster. Styrelsen fattade beslut att ge rabatt för kvartal2, hyran sänktes från 15627 kr/mån till 4200 kr/mån, varav en del ersätts av regeringens anslag.

Utveckling, kommande underhåll

Föreningen behöver göra ett antal åtgärder inom de närmsta åren. Dessa kommer att beskrivas i bl.a kommande uppdatering av "Underhållsplan för Brf Beckasinen 16", som bearbetas. En långsiktig plan för utveckling och underhåll är nödvändigt underlag för långtidsplanering av budget, som bl.a ger indikationer för årsavgifter och lånebehov etc.

Det finns små möjligheter att finna ytterligare intäktskällor. Vissa åtgärder är uppenbara, se nedan.

Planering pågår centralt (myndigheter och förvaltningar) ang återvinning av hushållsavfall. Brf behöver undersöka sina utrymmen för att se vad som kan installeras.

Exempel på åtgärd, efter rekommendation från energiinventeringen, vilken bör göras inom några år är justering och reglering av fastighetsfläktar, troligen byte av dem.

De fönster och portar som inte målades om feb-mars 2016 behöver ses över, målas och repareras inom de närmsta åren.

På några års sikt planerar föreningen att se över gårdens yta, tätskikt och fyllning. Enligt Cement- och betonginstitutets (CBI) undersökning 2005 bedömdes gårdsbjälklaget ha tillfredsställande bärighet och behöver inte bytas, men ev förstärkas.

Fasaden mot gatan behöver åtgärdas inom några år. Putsen behöver repareras, vissa skador är synliga. Den behöver också delvis målas om. Övriga fasader är reparerade (se "Genomförda åtgärder").

Ekonomi - Se resultat- och balansräkning, inkl noter.

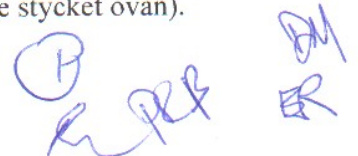
Bokföring och bokslut är gjort enl Bokföringsnämndens regelverk K2 (styrelsens beslut våren 2014).

Resultaträkning, rörelseintäkter, övriga är försäkringsersättning för nedsatt hyra pga ej brukbar del av lokaler efter översvämning sep-2018 (11 tkr). Den delen togs i bruk då reparation var klar våren-2019.

Resultaträkning, Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar är utdelning från Brandkontorets allframtidförsäkring, där bostadsrättsföreningens är delägare och därmed får vinstutdelning. Övriga ränteintäkter är från sparkontot hos SBAB.

Not2, Nettoomsättning. Skillnad i hyror beror på fastighetsskatt, som debiteras lokalerna utöver hyran, och indexregleringen. Försäkringsersättningen redovisas under Resultaträkning (se stycket ovan). Intäkt av hyror med försäkringsersättning inräknad blir 296 744 kr.



Utbetalningen till Skatteverket anges i not 3 , Fastighetsskatt lokaler.

Not3, Drift- och fastighetskostnader. Förutom de självförklarande posterna

- Fastighetskötsel är avropstal för fastighetskötsel och tillsyn av fjärrvärmecentral.
- Städning en gång per vecka, trapphusen och bl.a soprum och vissa angränsande utrymmen
- Tillsyn, besiktning, kontroller rör energideklaration inkl radonkontroll samt hissen: besiktningar och periodisk tillsyn. Dessutom tillsyn enl miljöbalken.
- Snöröjning är kontraktet ang takskottning, och i början av året behövdes också snöskottning.
- Reparationer – bättre isolering i vindslägenheter, avgasare i husets värmeystem, reparation och besiktning av hiss, åldersavdrag vid återställning efter fuktskadan sep-2018.
- Sophämtning är hämtning av hushållssopor och tidningar.
- Försäkringspremie är periodiserad årskostnad (fastighetsförsäkring, Trygg-Hansa via Bolanders)
- Fastighetsskatt lokaler gäller två uthyrda affärslokaler, och debiteras sedan hyresgästerna utöver hyran.
- Övr fastighetskostnader är små reparationer, låsspray, såpa, strykbräda, lampor, julgran o.dyl.
- Kabel-tv/bredband/IT är avgift till Comhem för 20 lgh
- Ekonomisk förvaltning utöver avtal är kostnad för fastighetsdeklaration
- Övr externa tjänster innehåller registrering hos Bolagsverket, kostnad för bankkonto och transaktioner, medlems- och serviceavgift i Fastighetsägarna, o.dyl
- Underhåll är kostnad för golvbeläggning på takterrass så att avrinning ska fungera

Not 4, Övr externa kostnader är som rubrikerna anger

Not 5, Byggnader och mark (tkr)

ombyggnad omfattar golv i nedre källaren (276), ombyggnad av hyreslokalerna (803), bjälklaget under vinden (2082), och fjärrvärmecentral (232). Årets avskrivningar innefattar ombyggnad och byggnad.

Taxeringvärde fr.o.m 19-07-01 är 64.794 Mkr. Avsättning till yttre fond 0.3% blir då 194 382 kr, vilket är minsta avsättning enl nuvarande stadgar (se Resultatdisposition efter sid Flerårsöversikt).

Not 6, anskaffningsvärdet höjdes tidigare med kostnaden för nya tvättmaskiner, årets avskrivning omfattar husets kabel-tv-nät, torktummlaren och tvättmaskiner

Not 7 sparkonto är konto hos SBAB.

I resultaträkningen är avskrivningar summan från byggnader och mark, maskiner och inventarier.

Handwritten signature and initials in blue ink. A circled 'B' is written above the signature. To the right, the initials 'PRB' and 'BR' are written.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 556 556	188 273	264 249	-3 103 376	287 951	-806 347
<i>Disposition enligt stämmobeslut:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			143 874	-143 874		
Balanseras i ny räkning				287 951	-287 951	
Årets resultat					268 085	268 085
Belopp vid årets utgång	1 556 556	188 273	408 123	-2 959 299	268 085	-538 262

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-2 959 299
Årets resultat	268 085
Totalt	-2 691 214
Avsättning till yttre fond	194 382
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 885 596
Summa	-2 691 214

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

(P) [Signature]

 SRS

 ER

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 200 667	1 204 046
Övriga rörelseintäkter		11 007	20 897
Summa rörelseintäkter		1 211 674	1 224 943
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-702 505	-685 696
Övriga externa kostnader	4	-7 062	-8 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 605	-175 176
Summa rörelsekostnader		-881 172	-869 832
Rörelseresultat		330 502	355 111
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 695	8 695
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 750	3 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 862	-79 333
Summa finansiella poster		-62 417	-67 160
Resultat efter finansiella poster		268 085	287 951
Resultat före skatt		268 085	287 951
Årets resultat		268 085	287 951

A large handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. Below it, there are several sets of initials and a circled letter 'B', also in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 386 342	7 530 307
Inventarier, maskiner och installationer	6	44 955	72 596
Summa materiella anläggningstillgångar		7 431 297	7 602 903
Summa anläggningstillgångar		7 431 297	7 602 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 588	2 362
Övriga fordringar		30	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 435	17 138
Summa kortfristiga fordringar		38 053	19 531
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 672 342	1 406 072
Summa kassa och bank		1 672 342	1 406 072
Summa omsättningstillgångar		1 710 395	1 425 603
SUMMA TILLGÅNGAR		9 141 692	9 028 506

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'PB', 'FRB', 'DM', and 'AR'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		1 744 829	1 744 829
Medlemsinsatser		408 123	264 249
Fond för yttre underhåll		<u>2 152 952</u>	<u>2 009 078</u>
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 959 299	-3 103 376
Årets resultat		268 085	287 951
Summa fritt eget kapital		<u>-2 691 214</u>	<u>-2 815 425</u>
Summa eget kapital		<u>-538 262</u>	<u>-806 347</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		77 023	64 387
Summa avsättningar		<u>77 023</u>	<u>64 387</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 330 000	9 530 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 330 000</u>	<u>9 530 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 356	93 822
Skatteskulder		7 476	3 218
Övriga skulder		56 966	55 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 133	88 286
Summa kortfristiga skulder		<u>272 931</u>	<u>240 466</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 141 692</u>	<u>9 028 506</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Ⓟ
PRB
DN
ER

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	911 934	911 940
Hyror	285 737	286 423
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 996	5 689
Övriga hyresintäkter	-	-6
	<u>1 200 667</u>	<u>1 204 046</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	21 660	21 281
Städning	40 350	40 350
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 738	4 396
Snöröjning	19 038	12 381
Sotning	-	12 414
Reparationer	48 301	40 878
El	39 386	41 931
Uppvärmning	225 515	226 410
Vatten	45 733	43 810
Sophämtning	32 521	30 993
Försäkringspremie	49 428	44 501
Självrisk	-	22 700
Fastighetsavgift bostäder	27 540	26 740
Fastighetsskatt lokaler	27 940	23 580
Övriga fastighetskostnader	2 420	5 201
Kabel-tv/Bredband/IT	8 638	8 457
Förvaltningsarvode ekonomi	61 726	60 166
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 876
Panter och överlåtelse	-	3 413
Övriga externa tjänster	7 821	9 218
	<u>683 755</u>	<u>685 696</u>
Underhåll		
Mark	18 750	-
	<u>702 505</u>	<u>685 696</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 212	1 210
Konsultarvode	850	850
Besiktning- och utredningskostnader	-	6 900
Revisionarvode	5 000	-
Summa	<u>7 062</u>	<u>8 960</u>

A large handwritten signature in blue ink is present. To its right, there are several initials and a circled letter 'B'. The initials include 'PRB' and 'PM'.

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 030 746	5 030 746
-Ombyggnad	3 393 239	3 393 239
-Mark	3 071 116	3 071 116
	<u>11 495 101</u>	<u>11 495 101</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 964 795	-3 820 831
-Årets avskrivning enligt plan	-143 964	-143 964
	<u>-4 108 759</u>	<u>-3 964 795</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 386 342	7 530 306
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 462 000	19 149 000
Mark	42 332 000	28 809 000
	<u>64 794 000</u>	<u>47 958 000</u>
Bostäder	62 000 000	45 600 000
Lokaler	2 794 000	2 358 000
	<u>64 794 000</u>	<u>47 958 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	228 668	228 668
	<u>228 668</u>	<u>228 668</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-156 072	-124 860
-Årets avskrivning enligt plan	-27 641	-31 212
	<u>-183 713</u>	<u>-156 072</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 955	72 596

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	1 081 493	1 077 792
Avräkningskonto Fastighetsägarna	590 849	328 280
Summa	1 672 342	1 406 072

BA
PRB
DM
BR

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank hypotek		0,79%	9 330 000	200 000	9 530 000
			9 330 000	200 000	9 530 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 895 000	9 895 000
Summa ställda säkerheter	9 895 000	9 895 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

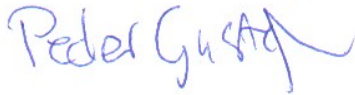
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'B', 'PRIS', and 'JM'.

Underskrifter

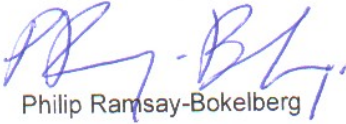
Stockholm 2020 - 05 - 04



Peder Gustavsson
Ordförande



Bo Rydh



Philip Ramsay-Bokelberg



Danilo Miljanic



Fredrik Svesse

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 13



Lovisa Boström
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beckasinen 16 org.nr. 716416-5586

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Beckasinen 16 för år 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som bär ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

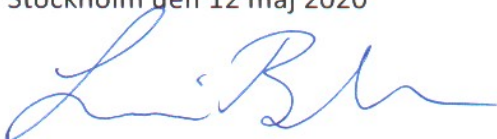
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Utöver det har jag löpande tagit del av styrelsens arbete genom att få kopia på styrelsens mejlkonversationer och jag har blivit rådfrågad vid ett antal tillfällen under året. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Min bedömning är att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen/ bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag anser även att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsen kommer nästa verksamhetsår (2020) att undersöka uthyrningen av föreningens lokaler så att ingen otillbörlig uthyrning pågår. Jag kommer att bistå styrelsen i det arbetet.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2020



Lovisa Boström
Revisor för Beckasinen 16