



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 14 med säte i Stockholm org.nr. 716421-9722 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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, men man har tagit beslut om nya stadgar under 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och har således ingen tomträttsavgäld.
Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	garageplatser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 069
Totalt 69 objekt		4 069

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
Lars Bertil Abrahmsén	Ledamot
Alexander Gjers	Ledamot
Nils Ronquist	Ledamot
Gerda Kuylenstierna	Suppleant
Christian Berger	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Martin Hedlund, utsedd revisor hos Maneki revision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 24 deltagare, 3 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 18 deltagare, 6 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året gjordes en korrigerig av andelstalen då ytan för en lägenhet ökade under 2016. Under denna korrigerig upptäcktes det att 12 lägenheter debiterats fel sedan 2010, då avgifterna inte fördelats enligt deras andelsantal. Retroaktiva korrigerigar gjordes tillbaka till maj 2024, då den nuvarande styrelsen konstituerades.

Föreningens underhållsplan antogs 2017 och gäller fram till 2036. Underhållsplanen är under uppdatering, och en aktuell version kommer att tas fram under 2025.

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.

Taksäkerheten uppgraderades till gällande standard för att uppfylla Boverkets byggregler, till en kostnad av 250.000 kr.

En kungsbalkong på 6:e våningen började renoveras pga trasigt rör och vattenläcka ner till lägenheten under. Renoveringen delbetalades under 2024 för ca 170.000 kr. Projektet pågår och innebär bland annat nytt tätskikt. Slutnotan kommer att hamna på ca 800.000 kr och kommer innebära ett nytt lån för föreningen under 2025.

Amorteringar på lån pausades under 2024 för att prioritera de oförutsedda kostnaderna med hissen och vattenläckan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Reparation av balkar i nedfarten och ny beläggning i garage
2004	Renovering av innergård och övre garagetak, med nytt tätskikt (gjutasfalt)
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 inluftsventilation 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.
2024	Taksäkerhet - anordning för fästning av säkerhetslinor vid snöskottning installerades på hela taket.

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

Styrelsen arbetar kontinuerligt med en underhållsplan som uppdateras fortlöpande. För 2025 planerar vi att byta fläktaggregat hos flera Townhouselägenheter, byta hissens korgdörrar, samt utföra en OVK-besiktning och åtgärder i hela huset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	89	145	232	172	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 161	3 205	3 399	3 517	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 161	3 205	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	12	0
Energikostnad, kr/kvm	186	164	167	166	0
Årsavgifter, kr/kvm	532	492	478	478	478
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	77	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	696	640	631	663	0
Nettoomsättning, tkr	2 814	2 576	2 564	2 697	2 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	-74	-85	781	540	-804
Soliditet, %	89	87	88	88	88

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 2022-2020 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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll av engångskaraktär och ökade räntekostnader under början av 2024. Styrelsen bedömer att detta inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska ställning eller förmåga att möta framtida åtaganden.

Underhållskostnaderna är en del av föreningens långsiktiga underhållsplan, medan ränteutvecklingen förväntas stabiliseras och minska framöver.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 268 265	0	0	6 268 265
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	877 020	0	0	877 020
Uppskrivningsfond, kr	111 320 746	0	0	111 320 746
Underhållsfond, kr	2 163 396	0	239 006	2 402 402
S:a bundet eget kapital, kr	120 629 427	0	239 006	120 868 433
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 191 558	-84 654	-239 006	-14 515 218
Årets resultat, kr	-84 654	84 654	-74 420	-74 420
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 276 212	0	-313 426	-14 589 638
S:a eget kapital, kr	106 353 215	0	-74 420	106 278 795

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 526 000 kr samt ianspråktagande skett med 286 994 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	-14 276 212
Årets resultat, kr	-74 420
Reservation till underhållsfond, kr	-526 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	286 994
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 589 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 589 638

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 813 717	2 576 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 440	26 797
Summa Rörelseintäkter		2 849 157	2 603 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 087 639	-1 992 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 004	-120 453
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-153 521	-154 205
Summa Rörelsekostnader		-2 368 163	-2 267 648
Rörelseresultat		480 994	335 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	593	951
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-556 007	-421 077
Summa Finansiella poster		-555 414	-420 126
Resultat efter finansiella poster		-74 420	-84 654
Resultat före skatt		-74 420	-84 654
Årets resultat		-74 420	-84 654

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	118 694 141	118 845 816
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	1 846
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		118 694 141	118 847 662
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa Anläggningstillgångar		118 696 941	118 850 462

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 876	51 266
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 099 750	1 137 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 212	75 714
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 200 838	1 264 528
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	7 607	7 468
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 607	7 468
Summa Omsättningstillgångar		1 208 445	1 271 996
Summa Tillgångar		119 905 387	120 122 458

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

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	2 402 402	2 163 396
Summa Bundet eget kapital	120 868 433	120 629 427

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 515 218	-14 191 558
Årets resultat	-74 420	-84 654
Summa Ansamlad förlust	-14 589 638	-14 276 212

Summa Eget kapital

106 278 795 **106 353 215**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 862 500	13 042 500
Leverantörsskulder		365 611	220 910
Skatteskulder		15 257	27 959
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	32 490	15 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	350 734	461 890
Summa Kortfristiga skulder		13 626 592	13 769 243

Summa Skulder

13 626 592 **13 769 243**

Summa Eget kapital och skulder

119 905 387 **120 122 458**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	480 994	335 472
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	153 521	154 205
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	153 521	154 205
Erhållen ränta	593	951
Erlagd ränta	-579 722	-374 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 386	116 408
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	31 003	-16 178
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	61 063	179 629
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	92 066	163 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 452	279 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-790 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-790 000
Årets kassaflöde	-32 548	-510 141
Likvida medel vid årets början	1 134 472	1 644 613
Likvida medel vid årets slut	1 101 924	1 134 472

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 och ombyggnationer:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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.

Klientmedel klassas också som likvida medel och ingår i kassaflödesanalysen.

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 176 296	2 001 426
Hyror garage och parkeringsplatser	663 039	573 260
Hyror övrigt	21 250	22 198
Övriga primära intäkter	8 893	3 589
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 869 478	2 600 473
Avgifts- och hyresbortfall	-55 761	-24 150
<i>Summa</i>	-55 761	-24 150
<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 813 717	2 576 323

Årsavgiften som medlemmarna betalar täcker kostnader för vatten, värme, sophämtning och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	33 040	0
Övriga sekundära intäkter	2 400	26 797
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 440	26 797

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-187 681	-152 318
Reparationer	-367 568	-259 666
Planerat underhåll	-286 994	-520 188
El	-66 143	-82 365
Uppvärmning	-563 455	-505 947
Vatten	-131 552	-78 832
Sophämtning	-181 103	-105 123
Fastighetsförsäkring	-78 355	-70 648
Kabel-TV och bredband	-81 997	-79 136
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-91 500	-90 024
Förvaltningsavtalskostnader	-51 292	-48 743
<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 087 639	-1 992 991

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 260	-33 857
Administrationskostnader	-71 002	-16 351
Extern revision	-21 250	-18 750
Konsultkostnader	-14 062	-27 326
Medlemsavgifter	-4 930	-9 860
Föreningsverksamhet	-7 700	-7 167
Övriga förvaltningskostnader	-800	-7 142
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 004	-120 453

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-151 675	-151 675
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 846	-2 530
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-153 521	-154 205

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	433	513
Övriga ränteintäkter och liknande poster	160	438
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	593	951

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-555 647	-420 675
Övriga räntekostnader	-360	-402
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-556 007	-421 077

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 612 128	7 612 128
Ingående anskaffningsvärde mark	115 000 000	115 000 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	122 612 128	122 612 128

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 766 312	-3 614 637
Årets avskrivningar	-151 675	-151 675
Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 917 987	-3 766 312
Utgående redovisat värde	118 694 141	118 845 816

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
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
Summa	202 282 000	202 282 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 062 500	15 062 500
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	15 062 500	15 062 500

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	388 620	388 620
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	388 620	388 620
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-386 774	-384 244
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-1 846	-2 530
---------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-388 620	-386 774
---	-----------------	-----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	0	1 846
---------------------------------	----------	--------------

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 094 317	1 127 004
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	5 433	10 544
-------------------	-------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 099 750	1 137 548
--------------------------------	------------------	------------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 212	75 714
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	93 212	75 714
---	---------------	---------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea sparkonto	7 607	7 468
------------------	-------	-------

<i>Summa Kassa och bank</i>	7 607	7 468
-----------------------------	--------------	--------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,04%	2025-09-22	4 775 000	0
Nordea	3,54%	2025-01-20	3 550 000	0
Nordea	3,53%	2025-10-14	4 537 500	0
			12 862 500	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	12 862 500
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	12 862 500
-----------------	------------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	900	2 500
--------------	-----	-------

Momsskuld	17 475	6 500
-----------	--------	-------

Övriga kortfristiga skulder	14 115	6 985
-----------------------------	--------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	32 490	15 985
-----------------------------	---------------	---------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	232 827	256 026
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	66 173	89 888
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	51 734	115 976
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	350 734	461 890
---	----------------	----------------

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.

Verifikat

Transaktion 09222115557540962535

Dokument

Årsredovisning 99-2979 Huvuddokument 15 sidor Startades 2025-03-07 11:10:21 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE) Färdigställt 2025-03-12 10:43:38 CET (+0100)	förstasida Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)
ordlista Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av HSB E-tjänst (HE)	

Initierare

HSB E-tjänst (HE) aut.brf_etjanster@hsb.se
--

Signerare

Burcak Ulmer (BU) Identifierad med svenskt BankID som "BURCAK ULMER" Personnummer 197703310743  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BURCAK ULMER" Signerade 2025-03-07 14:35:52 CET (+0100)	Alexander Gjers (AG) Identifierad med svenskt BankID som "ALEXANDER GJERS" Personnummer 197501310259  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER GJERS" Signerade 2025-03-07 17:55:45 CET (+0100)
---	---



Verifikat

Transaktion 09222115557540962535

Nils Ronquist (NR)

Identifierad med svenskt BankID som "NILS RONQUIST"
Personnummer 197706016917



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS
RONQUIST"
Signerade 2025-03-09 17:25:48 CET (+0100)

Lars Bertil Abrahmsén (LBA)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS BERTIL
ABRAHMSÉN"
Personnummer 195710060038



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS BERTIL ABRAHMSÉN"
Signerade 2025-03-07 15:07:01 CET (+0100)

Martin Hedlund (MH)

Identifierad med svenskt BankID som "MARTIN
HEDLUND"
Personnummer 199101273853



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN HEDLUND"
Signerade 2025-03-12 10:43:38 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>



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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 09222115557541074381

Dokument

Brf Beckasinen 14 Revisionsberättelse 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-09 17:25:54 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE)

Färdigställt 2025-03-12 10:42:46 CET (+0100)

Årsredovisning 99-2979

Bilaga 1

15 sidor

Inte sammanfogad med huvuddokumentet.

Bifogad av HSB E-tjänst (HE)

Initierare

HSB E-tjänst (HE)

aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerare

Martin Hedlund (MH)

Identifierad med svenskt BankID som "MARTIN HEDLUND"

Personnummer 199101273853



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN HEDLUND"

Signerade 2025-03-12 10:42:46 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 papperskopien 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>



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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.