



# Årsredovisning 2023



## Brf Becknabergha

Org nr 716421-9573

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Becknabergha med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-17.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-08-28.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Fornvården 10 i Stockholms kommun år 2007. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 135 655 000 kr. Fastigheten har 45 stycken bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boarean uppgår till 3 708 kvadratmeter. Föreningen har 41 p-platser varav 13 stycken via servitut och 28 stycken på fastigheten. Markareal för tomten uppgår till 5 114 kvadratmeter.

#### Lägenhetsfördelning

11 st 2 rum och kök  
22 st 3 rum och kök  
12 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg är också tecknat hos samma försäkringsbolag.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 100 000 000 kr, varav byggnadsvärdet 72 000 000 kr och markvärdet 28 000 000 kr. Värdeår är 2008.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för år 2023 har uppgått till 1 589 kr per lägenhet.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan via Fastum Teknik AB.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen i enlighet med underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter:                    Patrik Emt  
                                     Mats Jonsson  
                                     Emma Laurentz  
                                     Jessica Svedentoft

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden

### Revisor

Anneli Richardson  
Auktoriserad revisor  
RSM

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Då det rådande ekonomiska situationen med prishöjningar på samtliga tjänster och produkter så har styrelsen varit extra försiktig under året. Vi har lagt om de lån som under året löpt ut och fasat ut SBAB till förmån för bättre avtal med alla lån samlade hos Swedbank. Förhandlingar av kostsamma avtal har genomförts. Ny teknisk förvaltare har kontrakterats samt genomförande av ett energibesparingsprojekt då samliga armaturer och lampor har ersatts med LED, det var enbart gjort delvis tidigare. Vi bytte ut alla manuella lampknappar till rörelseaktiverade versioner i alla allmänna utrymmen. Nytt avtal signerat för trädgårdsarbete och snöskottning. Inledde ett flertal sparprojekt som kommer att avslutas under kommande räkenskapsår. Vi beskar ett gigantiskt träd utanför hus 8 och spolade rören i samtliga 3 fastigheter. Ett omfattande revideringsarbete av den tidigare levererade Underhållsplanen har genomförts och resultatet är tillgängligt på förenings hemsida.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (69) medlemmar. Under året har 3 (7) överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 525	3 004	3 007	3 012
Resultat efter finansiella poster	-1 550	-1 111	-675	-678
Soliditet (%)	72,81	73,16	73,19	73,07
Skuldränta (%)	3,56	1,60	0,98	1,36
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	822	715	715	715
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 040	9 115	9 223	9 331
Sparande per kvm (kr/kvm)	-74	-7	130	129
Räntekänslighet (%)	11,00	12,75	12,90	13,06
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	221	203	188
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,20	87,54	88,13	87,85

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens fastighetslån.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 365	19 340	1 375	-2 937	-1 111	94 031
Disposition av föregående års resultat:			100	-1 211	1 111	0
Årets resultat					-1 550	-1 550
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 365</b>	<b>19 340</b>	<b>1 475</b>	<b>-4 148</b>	<b>-1 550</b>	<b>92 481</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 148 605
årets förlust	-1 549 735
	<b>-5 698 340</b>

behandlas så att avsätts till underhållsfond	959 000
uttag ur yttre underhållsfond av underhållsfonden ianspråktas	-188 578
i ny räkning överföres	-6 468 762
	<b>-5 698 340</b>

### Upplysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 524 647	3 003 824
Övriga rörelseintäkter		95 348	23 635
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 619 995</b>	<b>3 027 459</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 612 991	-2 230 567
Övriga externa kostnader	4	-155 609	-156 809
Personalkostnader		-88 281	-114 565
Avskrivningar		-1 084 887	-1 084 887
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 941 768</b>	<b>-3 586 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-321 773</b>	<b>-559 369</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 232	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 229 194	-551 925
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 227 962</b>	<b>-551 925</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 549 735</b>	<b>-1 111 294</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 549 735</b>	<b>-1 111 294</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 549 735</b>	<b>-1 111 294</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	125 411 840	126 358 390
Inventarier, verktyg och installationer	6	876 017	1 014 354
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 287 857</b>	<b>127 372 744</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 287 857</b>	<b>127 372 744</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	6 476
Övriga fordringar	7	674 128	256 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	12 872	125 105
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>688 313</b>	<b>388 146</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		45 357	767 523
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>45 357</b>	<b>767 523</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>733 670</b>	<b>1 155 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 021 527</b>	<b>128 528 413</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 364 849	77 364 849
Upplåtelseavgifter		19 340 151	19 340 151
Fond för yttre underhåll		1 474 594	1 374 594
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>98 179 594</b>	<b>98 079 594</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 148 605	-2 937 311
Årets resultat		-1 549 735	-1 111 294
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 698 340</b>	<b>-4 048 605</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>92 481 254</b>	<b>94 030 989</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 269 250	19 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 269 250</b>	<b>19 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 250 000	14 800 000
Leverantörsskulder		115 692	135 114
Skatteskulder		144 113	134 010
Övriga skulder		1 416	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	759 802	428 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 271 023</b>	<b>15 497 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 021 527</b>	<b>128 528 413</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 549 735	-1 111 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 084 887	1 084 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-464 848</b>	<b>-26 407</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		5 163	-199 683
Förändring av kortfristiga fordringar		112 233	-45 436
Förändring av leverantörsskulder		-101 680	25 541
Förändring av kortfristiga skulder		332 919	216 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-116 213</b>	<b>-29 085</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-280 750	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-280 750</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-396 963</b>	<b>-429 085</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 023 965	1 453 050
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>627 002</b>	<b>1 023 965</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 047 951	2 650 320
Hysesintäkter, p-plats	179 400	162 800
El	279 696	190 704
Laddstolpar el-bilar	17 600	0
	<b>3 524 647</b>	<b>3 003 824</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	123 538	122 125
Trädgårdsskötsel	65 013	1 005
Städdagar	663	0
Snöröjning/sandning	135 173	146 595
Städning	91 382	93 547
Reparationer	188 127	374 380
Gemensamhetsanläggning	587 035	374 382
Fastighetsel	389 179	393 073
Fjärrvärme	473 660	425 675
Avfallshantering	234 901	174 223
Fastighetsförsäkring	36 939	33 051
Planerat underhåll	188 578	0
Fastighetsskatt	71 505	68 355
Besiktningkostnader	8 035	5 691
Systematiskt brandskyddsarbete	19 262	18 465
	<b>2 612 990</b>	<b>2 230 567</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 898	3 844
Kommunikation	7 496	8 220
Revisionsarvode	32 500	31 250
Ekonomisk förvaltning	80 376	58 949
Övriga poster	15 195	15 331
Upprättande av underhållsplan	12 144	39 215
	<b>155 609</b>	<b>156 809</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 655 000	135 655 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 655 000</b>	<b>135 655 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 296 610	-8 350 060
Årets avskrivningar	-946 550	-946 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 243 160</b>	<b>-9 296 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125 411 840</b>	<b>126 358 390</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 291 028	1 291 028
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 291 028</b>	<b>1 291 028</b>
Ingående avskrivningar	-276 674	-138 337
Årets avskrivningar	-138 337	-138 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-415 011</b>	<b>-276 674</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>876 017</b>	<b>1 014 354</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto förvaltare	581 644	256 442
Skattekontot	92 484	123
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>674 128</b>	<b>256 565</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>674 128</b>	<b>256 565</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	12 872	11 194
Kapacitor mark och miljö	0	5 859
Sveriges Bostadsrättscentrum	0	28 585
Fornvårdens SFF	0	79 466
<b>12 872</b>	<b>12 872</b>	<b>125 104</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,49	2024-12-20	9 250 000	9 250 000
Swedbank	3,33	2025-12-22	9 750 000	9 750 000
Swedbank	3,810	2026-09-25	6 119 250	6 250 000
Swedbank	4,160	2026-09-25	8 400 000	8 550 000
			<b>33 519 250</b>	<b>33 800 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			9 250 000	14 800 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 9 250 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	19 000	19 000
Elkostnader	46 889	64 160
Fjärrvärme	72 850	64 962
Räntekostnader	63 524	10 711
Förutbetalda hyror och avgifter	310 942	181 544
Styrelsearvode	74 000	74 000
Avfall	15 699	13 923
Reparation	24 086	0
Fornvårdens SFF	132 813	0
	<b>759 803</b>	<b>428 300</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
	<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>

Bromma den 2024

Patrik Emt

Mats Jonsson

Emma Laurentz

Jessica Svedentoft

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anneli Richardson  
Auktoriserad revisor  
RSM






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Becknabergha.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-14 10:34:35

Dokumentet är undertecknat av:

 EMMA LAURENTZ (19820725XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 10:53:45
 JESSICA SVEDENTOFT (19711022XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 10:09:36
 MATS JOHAN JONSSON (19630308XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 11:00:35
 Olof Patrik Lundberg (19730717XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 13:03:24
 ANNELI RICHARDSSON (19670119XXXX) Revisor	2024-05-14 10:34:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Becknabergha.pdf (609730 byte)

5F06942396952EF898B416DB04D3F8252BDBDFDE83C298F8F82FC869680D4823E8DBD419E677C81AB51B  
50618ACD8B0B53CAA95BB09A96D4E2CA04EB624908DD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

