



Årsredovisning 2016

Brf Beckasinen 14
Org. 716421-9722

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Valhallavägen 16, 114 22 STOCKHOLM
070-550 40 00 (David Herzenberg, ordförande)
styrelsen@beckasinen14.se
www.beckasinen14.se

Föreningen förvaltas av Agentaförvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Beckasinen 14 i Stockholms kommun förvärvades 1993.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Vallhallavägen 16 och Frejgatan 2. Fastigheten byggdes 1960 och har värdeår 1980.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4069 kvm, varav 4069 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 34 garageplatser. Föreningen hyr även ut garageplatser externt.

Lägenhetsfördelning

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

Av dessa lägenheter är alla 36 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat med Moderna Försäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder

Gårdsrenovering
Lägenhetsombyggnad
Stambyte (relining)
Hissbyte
Renovering/målning av loftgångar och trapphus
Ny avfuktare till torkrum
Fasadbesiktning och renovering

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. Styrelsen ombesörjer den tekniska förvaltningen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1993-03-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-21. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 62 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 61. Under året har 2 överlåtelser skett och en tilläggsupplåtelser från tidigare fläktrum till att integreras med en befintlig lägenhet.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-03-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Herzenberg	ledamot/ordf.
Alex Gjers	ledamot/vice ordf.
Mohammad Nasiritouisi	ledamot/kassör
Carl Gustaf Hamilton	ledamot/sek.
Peter Pihlstedt	ledamot (161223)
Gerda Kuylenstierna	suppleant
Hans Melén	suppleant
Anna Trentham Henriksson	suppleant


MN

Till **revisor** har Kristian Pellvik, Deskjockeys revisionsbyrå valts. Med Kristoffer Johansson samma byrå som revisors suppleant.

Valberedningen består av Carl Engström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2016 ingick vi förlikning med Savana Bygginvest AB som var totalentreprenör för grannföreningens (BRF Beckasinen 13) råvindar. I samband med deras lägenhetsbyggnationer placerade Savana bl.a. en byggställning utan lov på delar av vårt tak. Efter många turer fick vi äntligen ett begärt skadestånd på 65 Kkr. Vi fick även via vår rättsskyddsförsäkring ersättning för våra advokatkostnader på ca. 43 Kkr.

Ventilationsprojektet hann ej bli klart till 100% utan de sista momenten sker under 2017. Före detta fläktrummet på nedre botten vettande mot innergården förvärvades i enlighet med beslut från tidigare extra stämma för 400 Kkr av befintliga medlemmar. Fläktrummet kommer att införlivas i deras befintliga kringgärdande lägenhet.

Föreningens resultat för år 2016 är 394 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var - 814 Kkr. Förändringen beror främst på mindre underhållsåtgärder i år än i fjol.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmningskostnaden och den har under år 2016 minskat jämfört med året innan.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 158 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 552 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 552 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt

kassaflöde med 884 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har gjort en tilläggsupplåtelse som har inbringat 400 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade styrelsen att ligga kvar på samma avgiftsnivå som tidigare.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet 2017 beror på kraftiga snöfall och smältvatten som orsakade vattenskador ned i flera lägenheter på plan 6. Vi har således nedan åtgärder som kommer att ske under 2017.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.
Permanent takläggning över piskbalkong	220
Spolning samt kontrollfilmning av samtliga takbrunnar	40
Fuktutredning av skador samt hela krypvinds-utrymmet	8,5
Återställande av berörda lgh	130
Nyinstallation samt komplettering av antifrostkablage för samtliga takbrunnar, dagvattenkanaler och gesimrännor	185
Relineåtgärder för samtliga dagvattenkanaler	380
Reparation/utbyte av takplåt	1 600
Nyläggning av vindsisolering	
Ev. vissa fasadreparationer	400

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 268 265	477 020	1 038 999	-2 811 635	-814 310	4 158 339
Resultatdisp enl stämman:						
lanspråktagande yttre fond			-1 038 999	1 038 999		
Avsättning till yttre fond			375 000	-375 000		
Balanseras i ny räkning				-814 310	814 310	
Upplåtelser		400 000				400 000
Årets resultat					393 633	393 633
Belopp vid årets utgång	6 268 265	877 020	375 000	-2 961 946	393 633	4 951 972

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2 129	2 114	2 110	2 117	2 073
Resultat efter finansiella poster, Kkr	394	-814	400	-460	82
Soliditet, %	47,7	43,1	47,6	43,2	47,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	431	431	431	431	431
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 239	1 244	1 271	1 352	1 229
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 534	1 540	1 540	1 540	1 540
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,45	0,83	2,12	2,66	4,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	59,0	57,9	58,2	60,8	54,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 961 946
Årets resultat	393 633
	<hr/>
	-2 568 313
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-2 568 313
	<hr/>
	-2 568 313

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	2 129 277	2 114 496
Övriga rörelseintäkter		23 360	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 152 637	2 114 496
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 358 848	-2 577 486
Övriga externa kostnader	4	-218 727	-150 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 513	-158 513
Summa rörelsens kostnader		-1 736 088	-2 886 630
Rörelseresultat		416 549	-772 134
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		120	116
Räntekostnader		-23 036	-42 292
Summa finansiella poster		-22 916	-42 176
Resultat efter finansiella poster		393 633	-814 310
Årets resultat		393 633	-814 310



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	5	8 586 788	8 738 463
Maskiner och inventarier	6	45 405	52 243
Summa materiella anläggningstillgångar		8 632 193	8 790 706

Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar

8 634 993 **8 793 506**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	12 352
Övriga fordringar		20 945	20 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 787	33 761
Summa kortfristiga fordringar		79 732	66 940

Kassa och bank

1 663 512 779 026

Summa omsättningstillgångar

1 743 244 845 966

SUMMA TILLGÅNGAR

10 378 237 **9 639 472**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlems insatser

7 145 285

6 745 285

Yttre fond

375 000

1 038 999

Summa bundet eget kapital

7 520 285

7 784 284

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 961 946

-2 811 635

Årets resultat

393 633

-814 310

Summa fritt eget kapital

-2 568 313

-3 625 945

Summa eget kapital

4 951 972

4 158 339

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

5 062 500

5 062 500

Summa långfristiga skulder

5 062 500

5 062 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

73 435

121 288

Aktuell skatteskuld

3 485

2 827

Övriga skulder

2 350

24 075

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

284 495

270 443

Summa kortfristiga skulder

363 765

418 633

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 378 237

9 639 472

NDS MN
46

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	416 549	-772 134
Avskrivningar	158 513	158 513
Erhållen ränta mm	120	116
Erlagd ränta	-23 036	-42 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	552 146	-655 797
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 352	-12 352
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-25 144	-9 373
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-47 853	91 396
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-7 015	314 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	484 486	-271 583
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda 2017-01-25	400 000	0
Amortering långfristiga lån	0	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	400 000	-110 000
Förändring av likvida medel	884 486	-381 583
Likvida medel vid årets början	779 026	1 160 609
Likvida medel vid årets slut	1 663 512	779 026



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	75 år 1,5 %
Fastighetsförbättringar	20 år 5 %
Maskiner och inventarier	10 år 10 %

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 753 896	1 753 896
Hysesintäkter förråd	11 575	12 200
Hysesintäkter garage	310 250	307 125
Överlåtelseavgifter	1 108	4 452
Pantsättningsavgifter	1 333	4 001
Övriga intäkter	51 115	32 822
Summa årsavgifter och hyror	2 129 277	2 114 496

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	30 580	67 740
	Städ	73 879	65 674
	Planerat underhåll	68 190	1 111 994
	Reparation och underhåll	345 751	487 063
	Fastighetsel	96 902	74 119
	Fjärrvärme	471 966	524 733
	Vatten och avlopp	52 506	46 370
	Sophämtning	58 832	51 363
	Kabel-TV	34 256	33 488
	Försäkring	73 648	54 716
	Fastighetsavgift	45 648	44 748
	Övriga driftkostnader	6 690	15 478
	Summa personalkostnader	1 358 848	2 577 486

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	17 125	13 669
	Ekonomisk förvaltning	51 391	54 578
	Styrelse och medlemsomkostnader	15 493	13 010
	Serviceavgift till brf- organisation	9 480	9 480
	Bankkostnader	5 548	4 728
	Konsultarvode	69 295	46 038
	Övriga externa kostnader	50 395	9 128
	Summa övriga externa kostnader	218 727	150 631

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 291 383	11 291 383
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 291 383	11 291 383
	Ingående avskrivningar	-2 552 919	-2 401 244
	Årets avskrivningar	-151 675	-151 675
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 704 594	-2 552 919
	Utgående redovisat värde	8 586 789	8 738 464
	Redovisat värde byggnader	4 210 710	4 308 823
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	696 825	750 387
	Redovisat värde mark	3 679 254	3 679 254
	Summa redovisat värde	8 586 789	8 738 464

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	125 000 000	103 000 000
varav byggnader:	47 000 000	46 000 000

NOTER

Not 6	Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	419 934	419 934		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 934	419 934		
	Ingående avskrivningar	-367 691	-360 853		
	Årets avskrivningar	-6 838	-6 838		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-374 529	-367 691		
	Utgående redovisat värde	45 405	52 243		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Fastighetsförsäkring	13 528	11 118		
	Anticimex	14 698	14 079		
	Kabel-TV	8 754	8 564		
	Serviceavtal hissar	3 750	0		
	Övriga förutbetalda kostnader	18 057	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 787	33 761		
Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
	Amortering efter 5 år	5 062 500	5 062 500		
	Summa långfristiga skulder	5 062 500	5 062 500		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2017	2016-12-31
	Nordea	3 mån rörligt	0,38	0	5 062 500
	Summa långfristiga skulder				5 062 500
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbetalda avgifter och hyror	190 053	170 307		
	Upplupna räntekostnader	4 328	7 353		
	EI	10 716	8 075		
	Värme	64 398	66 483		
	Övriga upplupna kostnader	15 000	18 225		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 495	270 443		

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa ställda säkerheter

2016-12-31

8 000 000

8 000 000

2015-12-31

8 000 000

8 000 000

Stockholm 2017-02- 21



David Herzenberg



Carl-Gustaf Hamilton



Alexander Gjers



Mohammad Nasiritousi

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{6 mars}~~februari~~ 2017.



Kristian Pellvik

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckasinen 14 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Beckasinen 14 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 mars 2017



Kristian Pellvik

Auktoriserad revisor

Brf Beckasinen 14, 716421-9722

Stockholm den 21 februari 2017

Till: Deskjockeys Revision AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Beckasinen 14s årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt god redovisnings- och årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och god redovisnings- och god redovisningslagssed.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen och god redovisningslagssed.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen och god redovisningslagssed kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

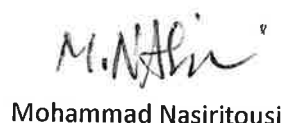
Lämnad information

- Vi har försett er med
 - Tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, till exempel bokföring dokumentation och annat,
 - Ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - Obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - Företagsledningen,
 - Anställda som har viktiga roller, och
 - Andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på årsredovisningen, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till


David Herzenberg


Alexander Gjers


Carl-Gustaf Hamilton


Mohammad Nasiritousi