



Årsredovisning 2017

Brf Beckasinen 14

Org. 716421-9722

Handwritten signatures and initials in blue ink:
R TP
W
RH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Valhallavägen 16, 114 22 STOCKHOLM
070-550 40 00 (David Herzenberg - Ordförande)
070-924 23 20 (Carl Gustaf Hamilton - Sekreterare).
ordforande@beckasinen14.se
sekreterare@beckasinen14.se
www.beckasinen14.se

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

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "AR", "KP", "LAC", and "RDB".

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 ombildades från Andelsrättsförening till Bostadsrättsförening 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 några få 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 Agenta 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 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 63. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-03-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Herzenberg	ledamot/ordf.
Alex Gjers	ledamot/vice ordf.
Carl Gustaf Hamilton	ledamot/sekr.
Nils Ronquist	ledamot/kassör
Viktoria Swedberg	suppleant
Anna Trentham Henriksson	suppleant

KP
R
L
W
OH

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

Valberedningen består av Carl Engström och Burcak Ulmer varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Kassalikviditeten var vid årsskiftet drygt 1,8 Mkr. Överskottet baseras främst på gynnsam vintertemperatur och lägre fjärrvärmekostnader.

Styrelsen har genomfört ett flertal extra projektmöten och mail-baserade diskussioner och beslut utöver ordinarie månatliga styrelsemöten.

Omfattande snömängder under januari, orsakade översvämning i takbrunnar och dagvattenkanaler. Med anledning härav, lät styrelsen omgående genomföra en permanent taktäckning av den öppna piskbalkongen. Vidare utfördes preventiv tätning av utsatta takskarvar samt ett termostatbaserat antifrostkablage för takrännor och takbrunnar.

Styrelsen har låtit ta fram en ny långsiktig underhållsplan. Denna ger ånyo besked om att yttertak, fasad samt andra hit relaterade åtgärder skall ske inom den närmsta tiden.

Föreningens resultat för år 2017 är 12 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 394 Kkr. Förändringen beror främst på högre driftkostnader och då framför allt planerade underhållsåtgärder på fastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmningskostnaden och den har under år 2017 minskat jämfört med året innan.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 159 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 171 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 171 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar förändringar av rörelsekapitalet gör föreningen ett positivt kassaflöde med 204 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 2018 beslutade styrelsen att ligga kvar på samma avgiftsnivå som tidigare än så länge.

Vid extra föreningsstämma 2018-02-06 hade styrelsen inhämtat och sammanställt ett omfattande underlag inför beslut. Det handlar om större reparationer och underhåll. Styrelsen har även anlitat Gleipnergruppen för en första utredning av möjlig lägenhetsexpansion på taket/vinden. Med stor röstmajoritet beslutade extra föreningsstämman dock att ej gå vidare med lgh-planer på tak/vind. De flesta ansåg existerande förslag vara av mindre intresse och att vår befintliga ekonomi var tillräckligt stark. Reparationskostnaderna uppgår till ca. 12 MKr. Vilket skall finansieras medelst nya banklån. Reparationsplanen skall verkställas snarast möjligt.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Permanent taktäckning av piskbalkong	220
Termostatstyrt Antifrostkablage för takrännor & takbrunnar	76
Gleipnergruppens Tak/Vindsutredning	75
Ny långsiktig underhållsplan	44

KP
R
U
2
AA

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 12 Mkr, se bredvid. Detta finansieras huvudsakligen medelst nya banklån. Till det planerade underhållet samlas medel bland annat 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

Yttertak
Ytterfasad
Golvbeläggning på kungsterrasser
Viss Fönsterrenovering
Utbyte samt komplettering av in luftventiler mm

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 268 265	877 020	375 000	-2 961 946	393 633	4 951 972
Resultatdisp enl stämman:						
Balanseras i ny räkning				393 633	-393 633	
Avsättning till yttre fond			375 000	-375 000		
Årets resultat					12 336	12 336
Belopp vid årets utgång	6 268 265	877 020	750 000	-2 943 313	12 336	4 964 308

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 125	2 129	2 114	2 110	2 117
Resultat efter finansiella poster, Kkr	12	394	-814	400	-460
Soliditet, %	47,6	47,7	47,6	43,2	47,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	431	431	431	431	431
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 239	1 239	1 244	1 271	1 352
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 534	1 534	1 540	1 540	1 540
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,42	0,45	0,83	2,12	2,54
Fastighetens belåningsgrad, % **	60,0	59,0	57,9	58,2	60,8

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KO", "AR", "LA", and "PAA".

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 943 313
Årets resultat	12 336
	<hr/>
	-2 930 977
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-2 930 977
	<hr/>
	-2 930 977

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.

KP
R
V
w
DA

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	2 124 624	2 129 277
Övriga rörelseintäkter		7 600	23 360
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 132 224	2 152 637
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 726 507	-1 358 848
Övriga externa kostnader	4	-213 527	-218 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 513	-158 513
Summa rörelsens kostnader		-2 098 547	-1 736 088
Rörelseresultat		33 677	416 549
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9	120
Räntekostnader		-21 350	-23 036
Summa finansiella poster		-21 341	-22 916
Resultat efter finansiella poster		12 336	393 633
Årets resultat		12 336	393 633

KP R
L
M

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 435 113	8 586 788
Maskiner och inventarier	6	38 567	45 405
Summa materiella anläggningstillgångar		8 473 680	8 632 193
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 476 480	8 634 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		750	0
Övriga fordringar		20 954	20 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 614	58 787
Summa kortfristiga fordringar		78 318	79 732
Kassa och bank		1 867 020	1 663 512
Summa omsättningstillgångar		1 945 338	1 743 244
SUMMA TILLGÅNGAR		10 421 818	10 378 237

KP R
UK
n
DA

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlems insatser	7 145 285	7 145 285
Yttre fond	750 000	375 000
Summa bundet eget kapital	7 895 285	7 520 285
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 943 313	-2 961 946
Årets resultat	12 336	393 633
Summa fritt eget kapital	-2 930 977	-2 568 313
Summa eget kapital	4 964 308	4 951 972
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	5 062 500	5 062 500
Summa långfristiga skulder	5 062 500	5 062 500
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	111 824	73 435
Aktuell skatteskuld	4 275	3 485
Övriga skulder	2 800	2 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 111	284 495
Summa kortfristiga skulder	395 010	363 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 421 818	10 378 237

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KP", "R", "K", and "A".

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 677	416 549
Avskrivningar	158 513	158 513
Erhållen ränta mm	9	120
Erlagd ränta	-21 350	-23 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	170 849	552 146
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-750	12 352
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 164	-25 144
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	38 389	-47 853
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-7 144	-7 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 508	484 486
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	400 000
Förändring av likvida medel	203 508	884 486
Likvida medel vid årets början	1 663 512	779 025
Likvida medel vid årets slut	1 867 020	1 663 512

TP R
L60
w
AA

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 1 315 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	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 763 554	1 753 896
	Hysesintäkter förråd	12 000	11 575
	Hysesintäkter garage	326 100	310 250
	Överlåtelseavgifter	1 108	1 108
	Pantsättningsavgifter	1 344	1 333
	Övriga intäkter	20 518	51 115
	Summa årsavgifter och hyror	2 124 624	2 129 277

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and 'K'.

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	37 393	30 580
	Städ	71 456	73 879
	OVK	23 069	0
	Planerat underhåll	484 948	68 190
	Reparation och underhåll	292 135	345 751
	Fastighetsel	107 061	96 902
	Fjärrvärme	413 793	471 966
	Vatten och avlopp	55 214	52 506
	Sophämtning	60 572	58 832
	Kabel-TV	35 019	34 256
	Försäkring	78 849	73 648
	Fastighetsavgift	47 340	45 648
	Övriga driftkostnader	19 658	6 690
	Summa personalkostnader	1 726 507	1 358 848
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	19 531	17 125
	Ekonomisk förvaltning	50 887	51 391
	Styrelse och medlemsomkostnader	10 061	15 493
	Serviceavgift till brf- organisation	9 527	9 480
	Bankkostnader	5 443	5 548
	Konsultarvode	97 662	69 295
	Övriga externa kostnader	20 416	50 395
	Summa övriga externa kostnader	213 527	218 727
Noter till balansräkningen			
Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 291 383	11 291 383
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 291 383	11 291 383
	Ingående avskrivningar	-2 704 594	-2 552 919
	Årets avskrivningar	-151 675	-151 675
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 856 269	-2 704 594
	Utgående redovisat värde	8 435 113	8 586 789
	Redovisat värde byggnader	4 112 596	4 210 710
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	643 263	696 825
	Redovisat värde mark	3 679 254	3 679 254
	Summa redovisat värde	8 435 113	8 586 789
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	125 000 000	125 000 000
	varav byggnader:	47 000 000	47 000 000

RP
KRP
Vest
NA

NOTER

Not 6	Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	419 934	419 934
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 934	419 934
	Ingående avskrivningar	-374 529	-367 691
	Årets avskrivningar	-6 838	-6 838
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-381 367	-374 529
	Utgående redovisat värde	38 567	45 405

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	14 205	13 528
	Anticimex	15 256	14 698
	Kabel-TV	8 893	8 754
	Serviceavtal hissar	0	3 750
	Övriga förutbetalda kostnader	18 260	18 057
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 614	58 787

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	5 062 500	5 062 500
	Summa långfristiga skulder	5 062 500	5 062 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea	rörlig	0,49	0	5 062 500
Summa			0	5 062 500
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				5 062 500

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	172 784	190 053
	Upplupna räntekostnader	5 513	4 328
	El	11 063	10 716
	Värme	63 865	64 398
	Övriga upplupna kostnader	22 886	15 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 111	284 495

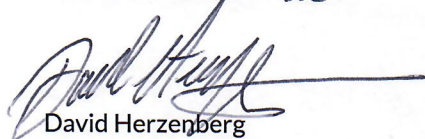
Handwritten initials and signatures in blue ink, including "KP", "R", "U", and "M".

NOTER

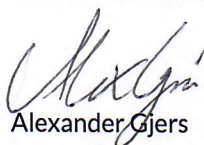
Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Stockholm 2018-03-28



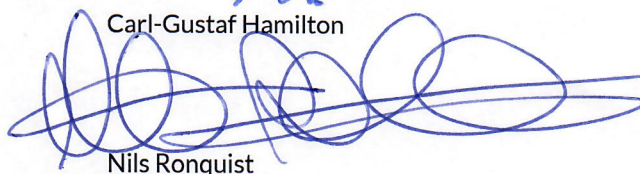
David Herzenberg



Alexander Giers



Carl-Gustaf Hamilton



Nils Ronquist

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2018.



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 2017.

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 2017 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 2017 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 revisionsd 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 revisionsd 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 5 mars 2018

Kristian Pellvik

Auktoriserad revisor