



# Årsredovisning 2018

Brf Beckasinen 14

Org. 716421-9722

*Handwritten initials: M R BA*

# 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](mailto:ordforande@beckasinen14.se)  
[sekreterare@beckasinen14.se](mailto:sekreterare@beckasinen14.se)  
[www.beckasinen14.se](http://www.beckasinen14.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

NR  
✶

# 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 4 069 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 31 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

Renovering av innergård och tätskikt  
Reline-behandling av avloppstammar  
Renovering av hiss  
Målning av trapphus  
Renovering av tvättstuga  
Permanent taktäckning av f.d. piskbalkong på tak  
Nytt Yttertak  
Fasadrenovering  
Nytt kopparplåt-fönsterbleck & kröningsplåtar

**Avtal** avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. Styrelsen ombesörjer den tekniska förvaltningen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund 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.

W R

OT

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 63 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som avgått under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 63. Under året har 0 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 163 kr. Pantsättningsavgift (f.n. 465 kr) debiteras den sökande vid varje tillfälle.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-20 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
Burcak Ulmer	suppleant

Alex Gjers valde själv att avgå som ledamot under våren 2018 och i samband med det har Viktoria Swedberg klivit upp som tillförordnad ledamot. Christian Berger har fungerat som adjungerande till styrelsen under året.

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

**Valberedningen** består av Carl Engström och Gerda Kuylenstierna varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 18 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Styrelsen har dessutom genomfört ett flertal extra projektmöten och mail-baserade diskussioner och beslut utöver ordinarie månatliga styrelsemöten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

I augusti startade föreningens omfattande renoveringsprojekt benämnt BECKREP. Vid årsskiftet hade en majoritet av åtgärderna klarats av och projektet beräknas vara avslutat i mars-april 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Den stora anledningen till underskottet beror på genomförda underhållsåtgärder i det stora pågående BECKREP-projektet. Resultatet för år 2018 är betydligt sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror på ovannämnda underhållsåtgärder.

Föreningens enskilt absolut största kostnadspost för 2018 är just underhållskostnaderna.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

I enlighet med 2018 års stämma, har styrelsen tagit upp nya lån på 10 Mkr. Detta finansierar pågående BECKREP-projekt.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Inför år 2019 kommer styrelsen noga följa hur föreningens driftkostnader utvecklar sig, samt vad som händer med låneräntan. Då föreningen nu har större lån, utesluter icke styrelsen att en uppjustering av månadsavgifterna nödgas ske.

**Underhåll** under året har främst kunnat relateras till BECKREP-projektet.

### Genomförda åtgärder

Nytt yttertak

Nya dagvattenbrunnar på yttertak

Nytt antifrostsystem för samtliga dagvattenbrunnar på tak, samt gesimrännor och dagvattenkanaler

Fasadrenovering av samtliga putsade sektioner mot gatusidor och innergård

Ytrenovering av teakfönster som icke har yttre bullerdämpande fönsterram

Reline-behandling av samtliga dagvattenkanaler

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet för kvarvarande BECKREP-åtgärder samt visst annat löpande underhåll beräknas till ca 3 Mkr, för 2019 se bredvid. Detta finansieras huvudsakligen med nya banklån. Till det framtida 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.

Planerade åtgärder
Kompletterande kopparplåtarbeten på yttertak
Ny isolering på krypvindar
Slutarbeten på ytterfasad
Ny samt kompletterande inluftventilation på samtliga lägenheter på plan 2-6
OVK för samtliga lägenheter
Kompletterande relin-behandling av dagvattenkanaler på kungsterrasser samt innergård från dagvattenbrunnar
Renovering av kungsterrasser och loftgångar

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>6 268 265</b>	<b>877 020</b>	<b>750 000</b>	<b>-2 943 313</b>	<b>12 336</b>	<b>4 964 308</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Balanseras i ny räkning				12 336	-12 336	
Avsättning till yttre fond			375 000	-375 000		
Årets resultat					-6 555 704	-6 555 704
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 268 265</b>	<b>877 020</b>	<b>1 125 000</b>	<b>-3 305 977</b>	<b>-6 555 704</b>	<b>-1 591 396</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 154	2 125	2 129	2 114	2 110
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 556	12	394	-814	400
Soliditet, %	-17,0	47,6	47,7	47,6	43,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	431	431	431	431	431
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 465	1 239	1 239	1 244	1 271
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	1 534	1 534	1 534	1 540	1 540
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,58	0,42	0,45	0,83	2,12
Fastighetens belåningsgrad, % **	121,1	60,0	59,0	57,9	58,2

\* 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	-3 305 977
Årets resultat	-6 555 704
	<hr/>
	-9 861 681
Styrelsen föreslår att:	
Ur yttre fond ianspråk tas	-1 125 000
I ny räkning överföres	-8 736 681
	<hr/>
	-9 861 681

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.

NR  
DA

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 154 395	2 124 624
Övriga rörelseintäkter		0	7 600
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 154 395</b>	<b>2 132 224</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-8 231 656	-1 726 507
Övriga externa kostnader	4	-145 588	-213 527
Personalkostnader	5	-86 290	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 513	-158 513
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 622 047</b>	<b>-2 098 547</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 467 652</b>	<b>33 677</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	9
Räntekostnader		-88 052	-21 350
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 052</b>	<b>-21 341</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 555 704</b>	<b>12 336</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 555 704</b>	<b>12 336</b>



# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 283 438	8 435 113
Maskiner och inventarier	7	31 729	38 567
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 315 167</b>	<b>8 473 680</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 317 967</b>	<b>8 476 480</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	750
Övriga fordringar		39 372	20 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 177	56 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98 549</b>	<b>78 318</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>936 996</b>	<b>1 867 020</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 035 545</b>	<b>1 945 338</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 353 512</b>	<b>10 421 818</b>



# BALANSRÄKNING

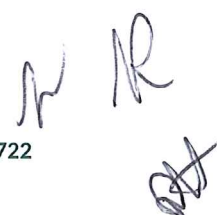
	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlems insatser	7 145 285	7 145 285
Yttre fond	1 125 000	750 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 270 285</b>	<b>7 895 285</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-3 305 977	-2 943 313
Årets resultat	-6 555 704	12 336
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 861 681</b>	<b>-2 930 977</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 591 396</b>	<b>4 964 308</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	9 781 250	5 062 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 781 250</b>	<b>5 062 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	250 000	0
Leverantörsskulder	593 595	111 824
Aktuell skatteskuld	4 558	4 275
Övriga skulder	6 975	2 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 308 530	276 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 163 658</b>	<b>395 010</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 353 512</b>	<b>10 421 818</b>

ZR

AA

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-6 467 652	33 677
Avskrivningar	158 513	158 513
Erhållen ränta mm	0	9
Erlagd ränta	-88 052	-21 350
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 397 191</b>	<b>170 849</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	750	-750
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-20 981	2 164
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	481 771	38 389
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	36 877	-7 144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 898 774</b>	<b>203 508</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	5 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-31 250	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 968 750</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-930 024</b>	<b>203 508</b>
Likvida medel vid årets början	1 867 020	1 663 512
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>936 996</b>	<b>1 867 020</b>



## 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 %

#### *Fastighetskatt / 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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 762 500	1 763 554
	Hysesintäkter förråd	11 500	12 000
	Hysesintäkter garage	360 623	326 100
	Överlåtelseavgifter	1 120	1 108
	Pantsättningsavgifter	2 261	1 344
	Övriga intäkter	16 391	20 518
	<b>Summa årsavgifter och hyror</b>	<b>2 154 395</b>	<b>2 124 624</b>

*NR*

*SS*

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel	37 932	37 393
	Städ	71 168	71 456
	OVK	0	23 069
	Planerat underhåll	7 044 521	484 948
	Reparationer och underhåll	229 534	292 135
	Fastighetsel	95 366	107 061
	Fjärrvärme	444 584	413 793
	Vatten och avlopp	57 911	55 214
	Sophämtning	63 097	60 572
	Kabel-TV	35 574	35 019
	Försäkring	83 784	78 849
	Fastighetsavgift	48 132	47 340
	Övriga driftkostnader	20 053	19 658
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 231 656</b>	<b>1 726 507</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Revisionsarvode	22 393	19 531
	Ekonomisk förvaltning	51 588	50 887
	Styrelse och medlemsomkostnader	9 107	10 061
	Serviceavgift till brf-organisation	5 082	9 527
	Bankkostnader	6 546	5 443
	Konsultarvode	9 250	97 662
	Övriga externa kostnader	41 622	20 416
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>145 588</b>	<b>213 527</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	67 200	0
	Sociala kostnader	19 090	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>86 290</b>	<b>0</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	11 291 383	11 291 383
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 291 383	11 291 383
	Ingående avskrivningar	-2 856 269	-2 704 594
	Årets avskrivningar	-151 675	-151 675
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 007 944	-2 856 269
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 283 439</b>	<b>8 435 113</b>
	Redovisat värde byggnader	4 014 483	4 112 596
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	589 702	643 263
	Redovisat värde mark	3 679 254	3 679 254
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>8 283 439</b>	<b>8 435 113</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	125 000 000 47 000 000	125 000 000 47 000 000
<b>Not 7</b>	<b>Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	419 934	419 934
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>419 934</b>	<b>419 934</b>
	Ingående avskrivningar	-381 367	-374 529
	Årets avskrivningar	-6 838	-6 838
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-388 205</b>	<b>-381 367</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 729</b>	<b>38 567</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	15 625	14 205
	Anticimex	15 821	15 256
	Kabel-TV	9 086	8 893
	Övriga förutbetalda kostnader	18 645	18 260
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59 177</b>	<b>56 614</b>

M R

AB

## NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 000 000	0
	Amortering efter 5 år	8 781 250	5 062 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 781 250</b>	<b>5 062 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2019-10-11	0,81	125 000	5 062 500
Nordea	2019-09-30	0,79	125 000	4 968 750
<b>Summa</b>			<b>250 000</b>	<b>10 031 250</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>250 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>9 781 250</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	201 710	172 784
	Upplupna räntekostnader	9 331	5 513
	El	10 000	11 063
	Värme	60 362	63 865
	Övriga upplupna kostnader	27 127	22 886
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>308 530</b>	<b>276 111</b>

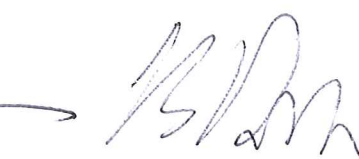
### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 062 500	8 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 062 500</b>	<b>8 000 000</b>

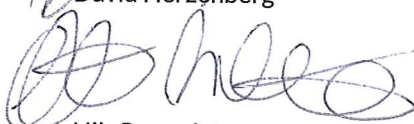
Stockholm 2019-02-19



David Herzenberg



Carl-Gustaf Hamilton



Nils Ronquist

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 februari 2019.



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 2018.

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 2018 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 revisionsmed 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 eventuella 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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 19 februari 2019



Kristian Pellvik

Auktoriserad revisor