



Årsredovisning 2019

Brf Beckasinen 14

Org. 716421-9722

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Valhallavägen 16, 114 22 STOCKHOLM

styrelsen@beckasinen14.se

ordforande@beckasinen14.se

sekreterare@beckasinen14.se

kassor@beckasinen14.se

www.beckasinen14.se

Föreningen förvaltas av:

Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



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 tecknat avtal med Riksbyggen förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1993-03-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-01-03. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

NR
Bull
M.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 62 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som avgått under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62. Under året har 3 överlåtelse skett där inflytt sker under 2020 för samtliga.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift (f.n. 473 kr) debiteras den sökande vid varje tillfälle.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-03-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------|----------------|
| David Herzenberg | ledamot/ordf. |
| Carl Gustaf Hamilton | ledamot/sekr. |
| Nils Ronquist | ledamot/kassör |
| Viktoria Swedberg | ledamot |
| Burcak Ulmer | suppleant |
| Christian Berger | suppleant |

Burcak, Christian och Nils valde själva att avgå som ledamot under hösten 2019 och i samband med det blev styrelsen ogiltig enligt stadgarna (det krävs minst 1 suppleant och minst 3 ledamöter i styrelsen). På extrastämman den 2019-12-03 valdes:

| | |
|----------------------|----------------|
| Mohammad Nasiritousi | ledamot/ordf. |
| Burcak Ullmer | ledamot/sekr. |
| Nils Ronquist | ledamot/kassör |
| Viktoria Goldstein | suppleant |
| Christian Berger | suppleant |

Till **revisor** har Martin Hedlund, Deskjockeys revisionsbyrå valts. Kristoffer Johansson från samma byrå är revisorssuppleant.

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 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

BECKREP-projektet avslutades i augusti 2019.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Den stora anledningen till underskottet beror på genomförda underhållsåtgärder i det stora BECKREP-projektet som avslutades under året. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018 med anledning av att större delen av BECKREP-projektet genomfördes under 2018.

Föreningens enskilt absolut största kostnadspost för 2019 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 positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

I enlighet med 2019 års stämma, har styrelsen tagit upp nya lån på 5 Mkr för att finansiera det genomförda BECKREP-projekt.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 juli 2019 och garagehyran till 1000 kr.

Föreningen har under året valt att göra en uppskrivning av fastigheten genom att skriva upp marken till taxeringsvärdet. Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under 2019 och det är det som har legat till grund för själva uppskrivningen. Detta innebär att byggnad och mark samt eget kapital har ökat med 111 Mkr samt att föreningen nu har ett positivt eget kapital.

NR
BU
H

Underhåll under året var främst relaterat till BECKREP-projektet.

Genomförda åtgärder

Nytt yttertak

Nya dagvattenbrunnar på yttertak

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

Ny samt kompletterande inluftventilation på samtliga lägenheter på plan 2-6

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 loftgångar samt visst annat löpande underhåll beräknas till ca 3 Mkr, för 2020, se nedan. 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

Renovering av loftgångar

OVK för samtliga lägenheter

Förändring Eget kapital

| | Insatser & Upplå.avg | Uppskrivningsfond | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 145 285 | 0 | 1 125 000 | -3 305 977 | -6 555 704 | -1 591 396 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Ianspråktagande yttre fond | | | -1 125 000 | 1 125 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -6 555 704 | 6 555 704 | |
| Avsättning till yttre fond | | | 518 850 | -518 850 | | |
| Uppskrivning av mark | | 111 320 746 | | | | 111 320 746 |
| Årets resultat | | | | | -3 808 524 | -3 808 524 |
| Belopp vid årets utgång | 7 145 285 | 111 320 746 | 518 850 | -9 255 531 | -3 808 524 | 105 920 826 |

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, Kkr | 2 239 | 2 154 | 2 125 | 2 129 | 2 114 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -3 809 | -6 556 | 12 | 394 | -814 |
| Soliditet, % | 87,4 | -17,0 | 47,6 | 47,7 | 47,6 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 455 | 431 | 431 | 431 | 431 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 3 640 | 2 465 | 1 239 | 1 239 | 1 244 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 1 534 | 1 534 | 1 534 | 1 534 | 1 540 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 0,95 | 0,58 | 0,42 | 0,45 | 0,83 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 12,4 | 121,1 | 60,0 | 59,0 | 57,9 |

* 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 | -9 255 531 |
| Årets resultat | -3 808 524 |
| | <hr/> |
| | -13 064 055 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Ur yttre fond ianspråk tas | -518 850 |
| I ny räkning överföres | -12 545 205 |
| | <hr/> |
| | -13 064 055 |

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.

RB
Bu
M.

RESULTATRÄKNING

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 239 497 | 2 154 395 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 2 239 497 | 2 154 395 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -5 366 430 | -8 231 656 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -303 955 | -145 588 |
| Personalkostnader | 5 | 0 | -86 290 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -158 513 | -158 513 |
| Summa rörelsens kostnader | | -5 828 898 | -8 622 047 |
| Rörelseresultat | | -3 589 401 | -6 467 652 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -219 123 | -88 052 |
| Summa finansiella poster | | -219 123 | -88 052 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 808 524 | -6 555 704 |
| Årets resultat | | -3 808 524 | -6 555 704 |

R
BU
M.

BALANSRÄKNING

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 119 452 509 | 8 283 438 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 24 891 | 31 729 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 119 477 400 | 8 315 167 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Insats Bostadsrätterna | | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 119 480 200 | 8 317 967 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 2 148 | 0 |
| Övriga fordringar | | 39 010 | 39 372 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 67 040 | 59 177 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 108 198 | 98 549 |
| Kassa och bank | | 1 606 363 | 936 996 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 714 561 | 1 035 545 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 121 194 761 | 9 353 512 |

MR
Beck
M.

BALANSRÄKNING

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlems insatser | 7 145 285 | 7 145 285 |
| Uppskrivningsfond | 111 320 746 | 0 |
| Yttre fond | 518 850 | 1 125 000 |
| Summa bundet eget kapital | 118 984 881 | 8 270 285 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -9 255 531 | -3 305 977 |
| Årets resultat | -3 808 524 | -6 555 704 |
| Summa fritt eget kapital | -13 064 055 | -9 861 681 |
| Summa eget kapital | 105 920 826 | -1 591 396 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 587 500 | 9 781 250 |
| Summa långfristiga skulder | 14 587 500 | 9 781 250 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 225 000 | 250 000 |
| Leverantörsskulder | 103 332 | 593 595 |
| Aktuell skatteskuld | 21 547 | 4 558 |
| Övriga skulder | 1 813 | 6 975 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 334 743 | 308 530 |
| Summa kortfristiga skulder | 686 435 | 1 163 658 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 121 194 761 | 9 353 512 |

BR
Ball
M.

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -3 589 401 | -6 467 652 |
| Avskrivningar | 158 513 | 158 513 |
| Erlagd ränta | -219 123 | -88 052 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -3 650 011 | -6 397 191 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -2 148 | 750 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -7 501 | -20 981 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -490 263 | 481 771 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 38 040 | 36 877 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -4 111 883 | -5 898 774 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna långfristiga lån | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Amortering långfristiga lån | -218 750 | -31 250 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 4 781 250 | 4 968 750 |
| Förändring av likvida medel | 669 367 | -930 024 |
| Likvida medel vid årets början | 936 996 | 1 867 020 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 606 363 | 936 996 |

AR
BU
M.

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 1 377 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 | 2019 | 2018 |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 806 558 | 1 762 500 |
| | Hysesintäkter förråd | 12 250 | 11 500 |
| | Hysesintäkter garage | 405 273 | 360 623 |
| | Överlåtelseavgifter | 0 | 1 120 |
| | Pantsättningsavgifter | 0 | 2 261 |
| | Övriga intäkter | 15 416 | 16 391 |
| | Summa årsavgifter och hyror | 2 239 497 | 2 154 395 |

*R
BU
M.*

NOTER

| Not 3 | Driftkostnader | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsskötsel | 39 038 | 37 932 |
| | Städ | 69 117 | 71 168 |
| | Planerat underhåll BECKREP | 3 814 709 | 7 062 875 |
| | Övrigt underhåll | 437 889 | 0 |
| | Reparationer | 109 286 | 211 180 |
| | Fastighetsel | 95 793 | 95 366 |
| | Fjärrvärme | 439 465 | 444 584 |
| | Vatten och avlopp | 58 999 | 57 911 |
| | Sophämtning | 65 948 | 63 097 |
| | Kabel-TV | 36 348 | 35 574 |
| | Försäkring | 90 104 | 83 784 |
| | Fastighetsavgift | 69 072 | 48 132 |
| | Övriga driftkostnader | 40 661 | 20 053 |
| | Summa driftkostnader | 5 366 429 | 8 231 656 |
| | | | |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
| | Revisionsarvode | 18 750 | 22 393 |
| | Ekonomisk förvaltning | 50 646 | 51 588 |
| | Styrelse och medlemsomkostnader | 18 772 | 9 107 |
| | Serviceavgift till brf-organisation | 9 762 | 5 082 |
| | Bankkostnader | 6 399 | 6 546 |
| | Konsultarvode | 180 139 | 9 250 |
| | Övriga externa kostnader | 19 487 | 41 622 |
| | Summa övriga externa kostnader | 303 955 | 145 588 |
| | | | |
| Not 5 | Personal | 2019 | 2018 |
| | Styrelsearvode | 0 | 67 200 |
| | Sociala kostnader | 0 | 19 090 |
| | Summa personalkostnader | 0 | 86 290 |

NR
BU
M.

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--|---------------------------|---------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 11 291 383 | 11 291 383 |
| | Uppskrivning av marken | 111 320 746 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 122 612 129 | 11 291 383 |
| | Ingående avskrivningar | -3 007 944 | -2 856 269 |
| | Årets avskrivningar | -151 675 | -151 675 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 159 619 | -3 007 944 |
| | Utgående redovisat värde | 119 452 510 | 8 283 439 |
| | Redovisat värde byggnader | 3 916 370 | 4 014 483 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 536 139 | 589 701 |
| | Redovisat värde mark | 115 000 000 | 3 679 254 |
| | Summa redovisat värde | 119 452 509 | 8 283 438 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 172 950 000 57 950 000 | 125 000 000 47 000 000 |
| Not 7 | Maskiner och inventarier | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 419 934 | 419 934 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 419 934 | 419 934 |
| | Ingående avskrivningar | -388 205 | -381 367 |
| | Årets avskrivningar | -6 838 | -6 838 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -395 043 | -388 205 |
| | Utgående redovisat värde | 24 891 | 31 729 |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Fastighetsförsäkring | 17 441 | 15 625 |
| | Anticimex | 16 581 | 15 821 |
| | Kabel-TV | 9 310 | 9 086 |
| | Ekonomisk förvaltning | 12 744 | 12 434 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 10 964 | 6 211 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 67 040 | 59 177 |

MR
BU
M.

NOTER

| Not 9 | Långfristiga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 900 000 | 1 000 000 |
| | Amortering efter 5 år | 13 687 500 | 8 781 250 |
| | Summa långfristiga skulder | 14 587 500 | 9 781 250 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2020 | Skuld per 2019-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Nordea | 2020-01-15 | 0,95 | 0 | 5 000 000 |
| Nordea | 2020-09-30 | 0,59 | 125 000 | 4 875 000 |
| Nordea | 2020-10-12 | 0,39 | 100 000 | 4 937 500 |
| Summa | | | 225 000 | 14 812 500 |
| Avgår kortfristig del | | | | 225 000 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 14 587 500 |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 203 486 | 201 710 |
| | Upplupna räntekostnader | 19 814 | 9 331 |
| | El | 6 515 | 10 000 |
| | Värme | 58 565 | 60 362 |
| | Övriga upplupna kostnader | 46 363 | 27 127 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 334 743 | 308 530 |

Övriga noter

| Not 11 | Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 15 062 500 | 10 062 500 |
| | Summa ställda säkerheter | 15 062 500 | 10 062 500 |

Stockholm 2020-03-06

Mohammad Nasiritousi

Burcak Ulmer

Nils Ronquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2020.

Deskjockeys revision AB

Martin Hedlund

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckasinen 14 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Beckasinen 14s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Beckasinen 14 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Beckasinen 14 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Beckasinen 14 enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2020-03-16

Deskjockeys Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor