

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beckasinen i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vårdträdet. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar garage och parkeringsplatser.

Styrelsen

Ralf Espefält	Ordförande
Yasir Khan	Vice ordförande
Jens Lindgren	Sekreterare
Thomas Carlsson	Kassör
Rolf Pettersson	Fastighetsansvarig
Elin Eriksson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

CS

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Veikko Kekki
Ann-Marie Lagerstrand
Renée Petersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vårdrädet 3	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 - 1993 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 568 m², varav 7 568 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Träffpunkten
Övernattningsrum
Tvättstuga
Bastu

Kommentar

Intern uthyrningslokal
Intern uthyrningslokal
Årsavgift för de som lägger
depositionsavgift för nyckel till
bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av belysning utomhus och i trapphus till LED-teknik	2016	
Ommålning av fontänen	2016	
Ommålning och byte av bäddutrustning i uthyrningsrummet	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsåtgärder på taken	2017	
Renovering av värmesystemet	2017	
Underhållsåtgärder på husens fasader	2018	
EU-anpassning av 3 hissar	2019	Genomförande anpassas till aktuellt reparationsbehov.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk fastighetsservice	Kähre Service AB
Kabel-TV	ComHem AB
Service av hissar	Schindler Hiss AB
Parkskötsel	Hässelby Tomt- och Trädgårdsservice AB
Service av tvätt- och torkutrustning	Elektrolux Laundry Systems AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Städning	Melins Städ i Stockholm HB
Kontroll och service av tak	Kent Johnsson Bleck & Plåtslageri AB
Brandskydd	Brandskyddsteknik Service AB
Elnät	Ellevio AB
Elenergi	Telge Energi AB
Bredband	OBE Network AB
El och VVS jour	Svanströms El och VVS AB

Föreningens ekonomi

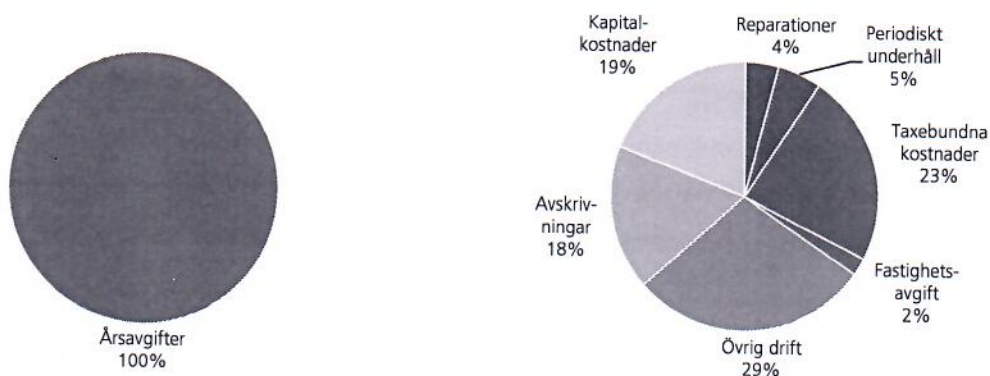
Amortering av föreningens lån har gjorts med 2 Mkr under året. Ett lån på 14,5 Mkr villkorsändrades den 20 dec. Genom att 1,5 Mkr amorterades och räntesatsen blev 1,23 % med en bindningstid av 4 år kunde räntekostnaden för detta lån mer än halveras. Ytterligare ett bundet lån skall omsättas i april 2017, vilket också beräknas medföra ytterligare sänkning av räntekostnaden.

d

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 587 685	4 197 883
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 374 927	6 540 178
Finansiella intäkter	13 648	20 479
Ökning av kortfristiga skulder	100 830	0
	6 489 404	6 560 657
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 350 600	2 757 310
Finansiella kostnader	1 012 459	1 510 683
Ökning av kortfristiga fordringar	1 347	248 360
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	154 502
	6 364 406	6 170 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 712 683	4 587 685
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	124 998	389 802

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

U

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Belysning utomhus och i trapphus utbytt till LED-lampor.

Bredband från fibernätet indraget i alla lägenheter och gruppavtal tecknat som ger alla medlemmar fri tillgång till bredband.

Fastigheten har besiktigats och en ny underhållsplan för tiden 2017 till 2046 utarbetats av SUSTEND AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st.
Överlåtelse under året: 12 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124 st.
Tillkommande medlemmar: 15 st.
Avgående medlemmar: 16 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	833	855	876	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 928	8 192	8 391	0
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	17	0
Värmekostnad/m ² totalyta	105	98	115	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	22	21	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	200	245	0
Soliditet (%)	35	33	32	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 103	1 371	1 097	0
Nettoomsättning (tkr)	6 369	6 518	6 692	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 568 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 650 023	0	0	16 650 023
Fond för yttre underhåll	7 702 000	312 000	0	7 390 000
S:a bundet eget kapital	24 352 023	312 000	0	24 040 023
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 965 266	-312 000	1 370 543	5 906 723
Årets resultat	1 103 395	1 103 394	-1 370 543	1 370 543
S:a fritt eget kapital	8 068 660	791 394	0	7 277 266
S:a eget kapital	32 420 683	1 103 394	0	31 317 289

cl

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 103 395
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 277 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-312 000
summa balanserat resultat	8 068 660

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

281 846
8 350 506

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 369 176	6 518 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 751	22 149
Summa rörelseintäkter		6 374 927	6 540 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 939 729	-2 427 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 979	-174 887
Personalkostnader	Not 6	-183 892	-155 074
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-922 121	-922 121
Summa rörelsekostnader		-4 272 721	-3 679 431
RÖRELSERESULTAT		2 102 206	2 860 747
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 648	20 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 012 459	-1 510 683
Summa finansiella poster		-998 811	-1 490 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 103 395	1 370 543
ÅRETS RESULTAT		1 103 395	1 370 543

cf

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 523 567	89 445 688
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 523 567	89 445 688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 523 567	89 445 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	2 187 554	1 962 194
Summa kortfristiga fordringar		2 187 585	1 962 194
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 974 611	3 073 657
Summa kassa och bank		2 974 611	3 073 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 162 196	5 035 851
SUMMA TILLGÅNGAR		93 685 763	94 481 539

cf

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 650 023	16 650 023
Fond för yttre underhåll	Not 11	7 702 000	7 390 000
Summa bundet eget kapital		24 352 023	24 040 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 965 266	5 906 723
Årets resultat		1 103 395	1 370 543
Summa fritt eget kapital		8 068 660	7 277 266
SUMMA EGET KAPITAL		32 420 683	31 317 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	58 500 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		58 500 000	62 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 500 000	0
Leverantörsskulder		233 827	163 262
Skatteskulder		220 968	216 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	810 285	784 508
Summa kortfristiga skulder		2 765 080	1 164 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 685 763	94 481 539

d

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	112 år	112 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	6 301 294	6 467 123
Hyror förråd	33 467	32 250
Gemensamhetslokal	1 900	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 716	0
Gästlägenhet	18 500	18 500
Öresutjämning	299	156
	6 369 176	6 518 029

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga intäkter	5 751	22 149
	5 751	22 149

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 100	54 590
	Fastighetsskötsel beställning	22 065	12 735
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 500	29 394
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 375	0
	Snöröjning/sandning	23 877	44 334
	Städning entreprenad	90 840	80 101
	Städning enligt beställning	4 524	5 019
	Hissbesiktning	17 771	9 000
	Gemensamma utrymmen	0	250
	Gård	19 277	11 161
	Serviceavtal	58 889	33 035
	Förbrukningsmateriel	8 187	5 826
	Brandskydd	0	3 830
		391 405	289 274
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 000	0
	Tvättstuga	52 826	18 989
	Lås	11 009	9 701
	VVS	6 006	1 975
	Elinstallationer	18 939	3 800
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	860	0
	Hiss	66 486	24 261
	Tak	0	12 650
	Fönster	0	5 025
	Mark/gård/utemiljö	14 626	0
	Garage/parkering	1 700	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 154	0
		208 606	76 400
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	91 845	0
	Bredband	190 001	0
		281 846	0
	Taxebundna kostnader		
	El	104 539	96 870
	Värme	795 297	742 933
	Vatten	254 904	163 045
	Sophämtning/renhållning	68 352	70 182
		1 223 092	1 073 030
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	182 117	243 566
	Självrisk	1 500	10 000
	Tomträttsavgäld	434 000	542 500
	Kabel-TV	66 773	83 195
	Bredband	38 807	0
		723 197	879 261
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 584	109 384
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 939 729	2 427 349

cl

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	3 335	2 000
	Tele- och datakommunikation	8 944	7 391
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	3	2
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 610
	Föreningskostnader	2 031	1 012
	Styrelseomkostnader	2 547	5 163
	Fritids- och trivselkostnader	5 544	2 582
	Förvaltningsarvode	92 137	88 512
	Förvaltningsarvoden övriga	0	19 207
	Administration	9 874	21 187
	Korttidsinventarier	0	3 380
	Konsultarvode	77 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 840
		226 979	174 887

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	146 000	118 000
	Sociala kostnader	37 892	37 074
		183 892	155 074

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	922 121	922 121
		922 121	922 121

cl

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 119 868	103 119 868
	Utgående anskaffningsvärde	103 119 868	103 119 868
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 674 180	-12 752 059
	Årets avskrivningar enligt plan	-922 121	-922 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 596 301	-13 674 180
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 523 567	89 445 688
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	32 000 000
		104 000 000	98 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	98 000 000
		104 000 000	98 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 679	144 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 679	144 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-144 679	-144 679
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-144 679	-144 679
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	109 663	108 347
	Klientmedel hos SBC	1 738 072	1 514 028
	Fordringar	339 819	339 819
		2 187 554	1 962 194

cl

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	7 390 000	7 080 000
	Reservering enligt stadgar	312 000	310 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	7 702 000	7 390 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,180 %	9 000 000	9 000 000	2017-04-25
	Swedbank	1,230 %	13 000 000	14 500 000	2020-12-22
	Swedbank	0,767 %	8 000 000	8 000 000	3 mån rörligt
	Swedbank	0,836 %	9 000 000	9 500 000	3 mån rörligt
	Swedbank	1,140 %	10 500 000	10 500 000	2019-09-25
	Swedbank	1,150 %	10 500 000	10 500 000	2018-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut		60 000 000	62 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	0	
			58 500 000	62 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 500 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	96 599 000	96 599 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den nya underhållsplanen kommer att ligga till grund för det framtida underhållsarbetet. För 2017 planeras en renovering av värmesystemet inklusive utbyte av termostatventiler samt åtgärdande av upptäckta brister på taket.

cf


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	146 000	118 000
	Sociala avgifter	45 873	37 075
	Ränta	96 359	132 556
	Förutbetalda avgifter och hyror	522 052	496 877
		810 284	784 508

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 9/4 2017




Ralf Espefält
Ordförande



Yasir Khan
Vice ordförande



Jens Lindgren
Sekreterare



Thomas Carlsson
Kassör



Rolf Pettersson
Fastighetsansvarig



Elin Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beckasinen i Bromma, org.nr 716421-5035.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Beckasinen i Bromma för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 i Bromma för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 26 april 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson