



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Beckasinen i Bromma

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beckasinen i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 2017-08-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vårdträdets. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar garage och parkering samt gemensamma frågor gällande kabel-TV-nät, vägar och grönområden.

Styrelsen

Ralf Espefält	Ordförande
Thomas Carlsson	Ledamot
Elin Eriksson	Ledamot
Roland Jakobsson	Ledamot
Yasir Khan	Ledamot
Jens Lindgren	Ledamot
Rolf Pettersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Margareta Ling-Dunér
Renée Petersson
Pouran Safa

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.
Extra föreningsstämma för att besluta om nya stadgar hölls 2017-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vårdträdet 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

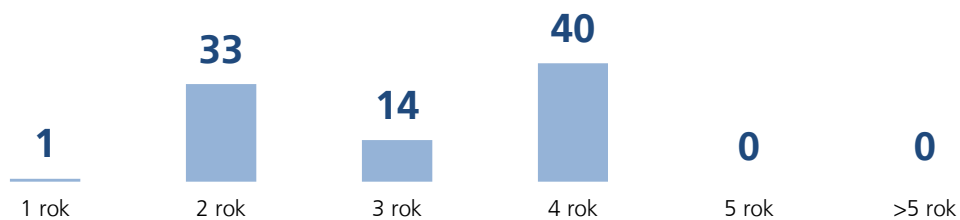
Fastigheten bebyggdes 1992 - 1993 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Justering av betongplattor mot fasader	2017	
Byte och injustering av termostatventiler i lägenheter och övriga utrymmen	2017	
Installation av reningssystem för vatten i värmesystemet	2017	
Ommålning och byte av bäddutrustning i uthyrningsrummet	2016	
Ommålning av fontänen	2016	
Byte av belysning utomhus och i trapphus till LED-teknik	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av stamventiler i värmesystemet	2018	
Underhållsåtgärder på husens fasader	2018	
Underhållsåtgärder på taken	2018	
Byte av utrustning i tvättstugan	2019	
Renovering och målning i gemensamma utrymmen	2019	
EU-anpassning av 3 hissar	2020	Genomförande anpassas till aktuellt reparationsbehov.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

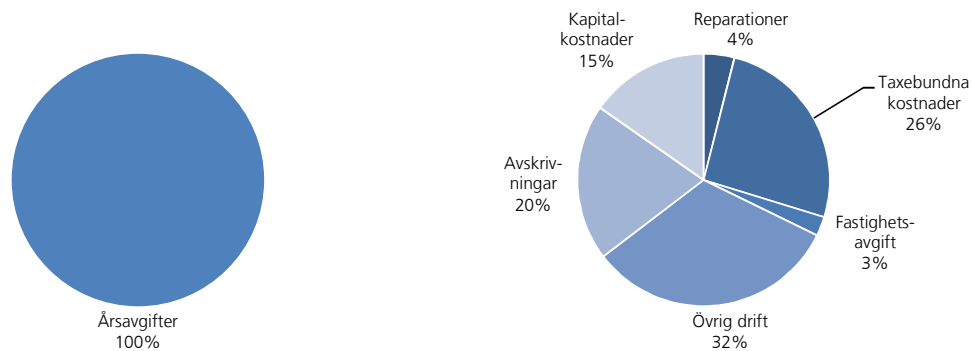
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk fastighetsservice	Kåhre Service AB
Kabel-TV	ComHem AB
Service av hissar	Schindler Hiss AB
Parkskötsel	Hässelby Tomt- och Trädgårdsservice AB
Service av tvätt- och 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

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 712 683	4 587 685
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 368 745	6 374 927
Finansiella intäkter	12 205	13 648
Minskning kortfristiga fordringar	77 511	0
Ökning av kortfristiga skulder	602 059	100 830
	7 060 520	6 489 404
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 974 019	3 350 600
Finansiella kostnader	702 989	1 012 459
Ökning av materiella anläggningstillgångar	673 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 347
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	2 000 000
	5 850 883	6 364 406
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 922 320	4 712 683
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 209 637	124 998

*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 1 315 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En energideklaration har genomförts och registrerats av Boverket.
- Renoveringen av värmesystemet påbörjats med byte av termostatventiler i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen samt installation av ett reningssystem i styrcentralen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	833	833	855	876
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 730	7 928	8 192	8 391
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	13	17
Värmekostnad/m ² totalyta	110	105	98	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	34	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	134	200	245
Soliditet (%)	36	35	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 782	1 103	1 371	1 097
Nettoomsättning (tkr)	6 368	6 369	6 518	6 692

Ytavgifter 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	7 732 154	312 000	-281 846	7 702 000
S:a bundet eget kapital	24 382 177	312 000	-281 846	24 352 023
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 038 506	-312 000	1 385 241	6 965 266
Årets resultat	1 781 821	1 781 821	-1 103 395	1 103 395
S:a fritt eget kapital	9 820 327	1 469 821	281 846	8 068 660
S:a eget kapital	34 202 504	1 781 821	0	32 420 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 781 821
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 350 506
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-312 000
summa balanserat resultat	9 820 327

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	9 820 327
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 368 443	6 369 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	302	5 751
Summa rörelseintäkter		6 368 745	6 374 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 511 894	-2 939 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 496	-226 979
Personalkostnader	Not 6	-186 630	-183 892
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-922 121	-922 121
Summa rörelsekostnader		-3 896 140	-4 272 721
RÖRELSERESULTAT		2 472 604	2 102 206
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 205	13 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 989	-1 012 459
Summa finansiella poster		-690 784	-998 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 781 821	1 103 395
ÅRETS RESULTAT		1 781 821	1 103 395

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	87 601 446	88 523 567
Pågående byggnation	Not 9	673 875	0
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 275 321	88 523 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 275 321	88 523 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	31
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 292 300	2 187 554
Summa kortfristiga fordringar		3 292 300	2 187 585
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 002 022	2 974 611
Summa kassa och bank		3 002 022	2 974 611
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 294 322	5 162 196
SUMMA TILLGÅNGAR		94 569 643	93 685 763

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 650 023	16 650 023
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 732 154	7 702 000
Summa bundet eget kapital		24 382 177	24 352 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 038 506	6 965 266
Årets resultat		1 781 821	1 103 395
Summa fritt eget kapital		9 820 327	8 068 660
SUMMA EGET KAPITAL		34 202 504	32 420 683
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 000 000	58 500 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	58 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		893 350	233 827
Skatteskulder		227 304	220 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	746 485	810 285
Summa kortfristiga skulder		32 367 139	2 765 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 569 643	93 685 763

Noter

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	112 år	112 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 301 294	6 301 294
Hyror förråd	33 100	33 467
Gemensamhetslokal	800	1 900
Avgift andrahandsuthyrning	17 600	13 716
Gästlägenhet	15 350	18 500
Öresutjämning	298	299
	6 368 443	6 369 176

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	302	5 751
	302	5 751

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 320	67 100
	Fastighetsskötsel beställning	6 496	22 065
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	72 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 294	6 375
	Snöröjning/sandning	0	23 877
	Städning entreprenad	92 501	90 840
	Städning enligt beställning	6 348	4 524
	Hissbesiktning	0	17 771
	Gård	19 504	19 277
	Serviceavtal	44 944	58 889
	Förbrukningsmateriel	3 530	8 187
	Brandskydd	3 068	0
		287 005	391 405
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	34 000
	Tvättstuga	12 929	52 826
	Sophantering/återvinning	3 548	0
	Entré/trapphus	5 159	0
	Lås	5 566	11 009
	VVS	29 144	6 006
	Ventilation	1 875	0
	Elinstallationer	4 463	18 939
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	860
	Hiss	21 653	66 486
	Mark/gård/utemiljö	96 581	14 626
	Garage/parkering	0	1 700
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 154
		180 917	208 606
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	91 845
	Bredband	0	190 001
		0	281 846
	Taxebundna kostnader		
	El	106 897	104 539
	Värme	829 416	795 297
	Vatten	180 631	254 904
	Sophämtning/renhållning	72 306	68 352
		1 189 250	1 223 092
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	185 600	182 117
	Självrisk	0	1 500
	Tomträttsavgäld	434 000	434 000
	Kabel-TV	67 658	66 773
	Bredband	51 744	38 807
		739 002	723 197
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 720	111 584
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 511 894	2 939 729

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	1 500	3 335
	Tele- och datakommunikation	5 958	8 944
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Hysesförluster	3	3
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	17 500
	Föreningskostnader	2 050	2 031
	Styrelseomkostnader	1 574	2 547
	Fritids- och trivselkostnader	4 597	5 544
	Förvaltningsarvode	94 670	92 137
	Administration	8 505	9 874
	Korttidsinventarier	7 274	0
	Konsultarvode	122 500	77 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 840
		275 496	226 979
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	149 000	146 000
	Sociala kostnader	37 630	37 892
		186 630	183 892
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	922 121	922 121
		922 121	922 121

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 119 868	103 119 868
	Utgående anskaffningsvärde	103 119 868	103 119 868
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 596 301	-13 674 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-922 121	-922 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 518 422	-14 596 301
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 601 446	88 523 567
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		104 000 000	104 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
		104 000 000	104 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	673 875	0
		673 875	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 679	144 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 679	144 679
	Ackumulerade 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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	112 297	109 663
	Klientmedel hos SBC	2 920 298	1 738 072
	Fordringar	259 705	339 819
		3 292 300	2 187 554

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	7 702 000	7 390 000
	Reservering enligt stadgar	312 000	312 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-281 846	0
	Vid årets slut	7 732 154	7 702 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,910 %	8 500 000	9 000 000	2019-04-25
	Swedbank	1,230 %	13 000 000	13 000 000	2020-12-22
	Swedbank	0,728 %	8 000 000	8 000 000	3 mån rörligt
	Swedbank	0,819 %	8 000 000	9 000 000	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		58 500 000	60 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 500 000	-1 500 000	
			28 000 000	58 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 000 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	96 599 000	96 599 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	149 000	146 000
	Sociala avgifter	46 816	45 873
	Ränta	72 801	96 359
	Avgifter och hyror	477 868	522 053
		746 485	810 285

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Renoveringen av värmesystemet slutföres med byte av stamventiler.
- Utbyte an ränn-dalar och avluftningsstosor på taken samt målning av vindskivor.
- Högtryckspolning av avloppsstammar.
- Obligatorisk ventilationskontroll samt sotning

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 10/3 2018



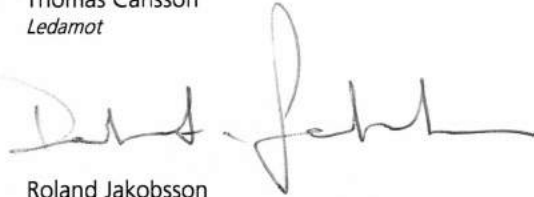
Ralf Espefält
Ordförande



Thomas Carlsson
Ledamot



Elin Eriksson
Ledamot



Roland Jakobsson
Ledamot



Yasir Khan
Ledamot



Jens Lindgren
Ledamot



Rolf Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2017 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 revisionsssed 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.

d

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.

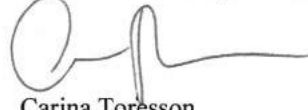
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 9 april 2018



Carina Toresson