

Årsredovisning
för
Brf Becknabergha

716421-9573

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Becknabergha får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2007, fastigheten Fornvården 10 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 135 655 000 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Leo Kluge
Magdalena Dammeyer
Mario Moya Jeldres
Erik Westerbom
Elisabeth Petersson
Ralf Thunberg

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 juni 2018.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till revisor har föreningen utsett Niklas Jonsson från Öhrlings PricewaterhouseCooper AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 13 lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Fornvården 10 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 5114 kvadratmeter. Fastigheten har 45 st bostadslägenheter. Lägenhetsytorna uppgår till 3 708 kvadratmeter. Fastighetens byggnadsår enligt fastighetstaxering är 2008. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 41 p-platser varav 13 st. via servitut och 28 st. på fastigheten.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg är också tecknat hos samma försäkringsbolag.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2018-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 35 150 000 kronor. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 67 400 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	47 000 000	20 400 000	67 400 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har vi genomfört 2 städdagar. Fasaderna har tvättats med ett speciellt medel som dödar mossor samt andra växtligheter på fasaden. Detta var ett nödvändigt steg för att säkra livslängden. Vi har programmerat om hissarna till en mera miljövänlig el-förbrukning. Vi har startat två projekt för att utreda intresse samt kostnad för laddning av el-bil. Samt tagit in offert för Solceller på taken, detta för att minska vår klimatpåverkan samt sänka våra el-kostnader.

Medlemsinformation

Föreningen hade per 2018-12-31 totalt 62 medlemmar. Medlemsantalet 2017-12-31 var totalt 67.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 982	3 013	3 070	3 314
Resultat efter finansiella poster	-389	-179	-207	-264
Soliditet (%)	73,1	73,1	72,7	72,6
Balansomslutning	132 858	133 302	134 180	134 747
Lån per kvm bostadsyta	9 480	9 533	9 722	9 776
Genomsnittlig skuldränta	1	1	2	3
Årsavgift per kvm	715	715	715	715

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 365	19 340	1 342	-432	-179	97 436
Disposition av föregående års resultat:			74	-253	179	0
Årets resultat					-389	-389
Belopp vid årets utgång	77 365	19 340	1 416	-685	-389	97 047

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-685 043
årets förlust	-388 722
	-1 073 765
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	74 160
i ny räkning överföres	-1 147 925
	-1 073 765

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 981 730	3 013 344
Övriga rörelseintäkter		6 551	7 722
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 988 281	3 021 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 683 858	-1 596 818
Övriga externa kostnader	4	-122 877	-135 384
Personalkostnader		-130 290	-58 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-946 550	-946 550
Summa rörelsekostnader		-2 883 575	-2 736 762
Rörelseresultat		104 706	284 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 488	-462 945
Summa finansiella poster		-493 428	-462 839
Resultat efter finansiella poster		-388 722	-178 535
Resultat före skatt		-388 722	-178 535
Årets resultat		-388 722	-178 535

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	130 144 590	131 091 140
Summa materiella anläggningstillgångar		130 144 590	131 091 140
Summa anläggningstillgångar		130 144 590	131 091 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 465	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	92 305	112 408
Summa kortfristiga fordringar		151 770	112 408
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 561 911	2 098 659
Summa kassa och bank		2 561 911	2 098 659
Summa omsättningstillgångar		2 713 681	2 211 067
SUMMA TILLGÅNGAR		132 858 271	133 302 207

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 364 849	77 364 849
Upplåtelseavgifter		19 340 151	19 340 151
Fond för yttre underhåll		1 415 964	1 341 804
Summa bundet eget kapital		98 120 964	98 046 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-685 043	-432 348
Årets resultat		-388 722	-178 535
Summa fritt eget kapital		-1 073 765	-610 883
Summa eget kapital		97 047 199	97 435 921
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	35 150 000	35 350 000
Summa långfristiga skulder		35 150 000	35 350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		174 343	114 844
Skatteskulder		59 648	59 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	427 081	342 363
Summa kortfristiga skulder		661 072	516 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 858 271	133 302 207

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	2 646 048	2 650 602
Hysesintäkter, p-plats	153 600	158 800
El	182 082	203 940
	2 981 730	3 013 342

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	170 629	123 933
Trädgårdsskötsel	27 354	42 590
Städdagar	2 766	0
Snöröjning/sandning	90 299	76 074
Städning	90 787	81 715
Reparationer och underhåll	149 022	140 274
Gemensamhetsanläggning	281 626	284 529
Fastighetsel	301 895	293 310
Fjärrvärme	429 704	382 452
Vatten- och avlopp	5 033	0
Avfallshantering	86 553	89 844
Fastighetsförsäkring	47 718	22 922
Fastighetsskatt korr 2017	-29 587	29 587
Fastighetsskatt	30 060	29 588
	1 683 859	1 596 818

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	19 661	9 951
Datorkommunikation	1 508	1 518
Revisionsarvode	28 750	14 750
Ek förvaltning	64 733	68 789
Övriga externa kostnader	8 225	40 375
	122 877	135 383

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 655 000	135 655 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 655 000	135 655 000
Ingående avskrivningar	-4 563 860	-3 617 310
Årets avskrivningar	-946 550	-946 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 510 410	-4 563 860
Utgående redovisat värde	130 144 590	131 091 140

5

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	7 456	7 773
Ekonomisk förvaltning	0	7 143
ISS Facility service	0	66 290
Teknisk förvaltning	0	31 202
Bevakningsavtal	5 851	0
Kapacitor mark och miljö	4 475	0
Årsavgift GA	74 523	0
	92 305	112 408

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,512	2020-12-22	9 250 000	9 250 000
Swedbank	0,733	Rörlig	9 750 000	9 750 000
SBAB	1,830	2021-09-16	7 050 000	7 250 000
SBAB	1,490	2019-04-16	9 100 000	9 100 000
			35 150 000	35 350 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revision	19 250	19 250
El	33 926	30 203
Fjärrvärme	52 876	35 703
Räntekostnader	11 085	17 889
Förutbetalda hyror och avgifter	237 663	239 318
Styrelsearvode	72 281	0
	427 081	342 363

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Bromma den 16 maj 2019


Magdalena Dammeyer


Mario Moya Jeldres


Erik Westerbom


Leo Kluge


Elisabeth Petersson


Ralf Thunberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-03


Niklas Jonsson
Personvald auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Becknabergha, org.nr 716421-9573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Becknabergha 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Becknabergha 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 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 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 3 juni 2019


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor