



Årsredovisning 2019



Brf Beckomberga By
Org. nr 769613-2211

Årsredovisning 2019

BRF BECKOMBERGA BY
769613-2211

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-10-13.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-13 och ursprungliga stadgar registrerades 2009-10-13 och reviderades senast 2018-06-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Hälsovården 99 färdigställdes 2011 och har värdeår 2011. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 885 kvm. Tomtytan är 3020. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Totalt finns 30 parkeringsplatser, 6 platser på samfällighetens mark och 24 platser med el-uttag för motorvärmare på föreningens mark

Lägenhetsfördelning

11 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln sköts av Nabo AB (tidigare Rådrum AB).

Samfällighet

Brf Beckomberga by är medlem i Hälsovårdens Samfällighetsförening och därigenom delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, GA1 och GA3 tillsammans med andra fastigheter i samfälligheten. Anläggningarna förvaltas genom samfälligheten. Samfälligheten består av ytterligare tre bostadsrättsföreningar samt ett antal småhus.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning GA1-GA3 består av följande.

GA1 avser väg- och vägområde, tillhöriga trafikanläggningar lekplatser, grönområden, gångstigar, parkeringsplatser.

GA2 avser vattenledningar, belysning, stolpar och armaturer samt elledningar till belysningen.

GA3 avser service/teknikhus innehållande undercentral, kopplingskåp med fiber och kopparledningar för informationsöverföring.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Servitut på fastigheten Hälsovården s:1 med rätt att bibehålla, förnya samt underhålla markutrymme för p-platser. Servitut finns för att säkerställa värmeleverantörens rätt att genom fastigheterna dra ledningar och leverera värme till ytterligare fastigheter utan ersättning.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Lidvall	Ordförande
Kerstin Stamyr	Sekreterare
Anne-Louise Löfgren	Kassör
Thomas Lindgren	Ledamot
Louise Hedenstierna Strid	Ledamot
Patrik Bjarnestig	Ledamot

Valberedning

Lars Löfgren, Maria Porter och Marcus Åström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i föreningen eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisorer

Niklas Jonsson Revisor PWC

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Utöver de protokollförda mötena har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Fredrik Lidvall, Thomas Lindgren och Patrik Bjarnestig.

Arvoden till styrelse har utbetalats med 71 020 kr.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln sköts av Nabo AB (tidigare Rådum). Utöver avtal med Nabo AB (tidigare Rådum) för den ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel har även föreningen avtal med Pro Städ AB, avtal med Lövhagen Mark och Trädgård för service av föreningens sopkasuner, Stockholm Vatten svarar för tömning av föreningens miljöhus, Rubb & Stubb svarar såväl för snöröjning som skötsel av häckar och planteringar. Trädgårdsgruppen ansvarar fortfarande för blomrabatter i anslutning till entré och arrangemang av vår- och höststädningar, ofta gemensamt med systerförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Miljöbelysning har installerat LED-belysning. Nödbelysning för 3 timmar vid strömavbrott.
2. Låsskydd för att förhindra isbildning i lås har installerats på miljöhus och samtliga cykelhus.
3. Rådtrum har bytt system från Palett till Hem och Fastighet. I och med systembytet har även företagsnamn bytts till Nabo.
4. Tyngre trädgårdsarbete sköts av Rubb & Stubb

I miljöhus, cykelbodarna och samtliga trapphus har LED-belysning installerats. Låsskydd för att förhindra isbildning i lås har installerats på miljöhus och samtliga cykelhus. I och med Rådtrums övergång till NABO byttes redovisningssystem från Palett till Hem och Fritid.

Som tidigare har Rubb & Stubb anlåtats för mer omfattande trädgårdsarbete medan Trädgårdsgruppen ansvarat för planteringar och genomförda vår- och höststädningar.

Diskussion med NCC/Bonava om ännu ej åtgärdade garantiärenden liksom certifiering av föreningen som Passivhus har förts och kommer att fortgå fram tills adekvata åtgärder vidtas.

Planerade/Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Planerade åtgärder: Staket vid p-platser
- Hemsida
- Laddstolpar
- Sopkasuner

För flertalet avtal är det aktuellt med omförhandling.

Styrelsen överväger att införa en Hemsida med såväl öppen information, som specifik information till enbart boende. Styrelsen samarbetar med övriga bostadsrättsföreningar i frågor som rör laddstolpar för elbilar samt hur sopkasuner ska hanteras i framtiden.

Förutom löpande underhåll kommer planerad vårstädning att fokusera uppfräschning av staket intill p-platser och underhåll på marknivå intill samtliga hus, med sedvanlig fika som avslutning.

Linjär avskrivning/räntor/amortering/avgift

Myndighetsbeslut togs 2014 om att det inte längre är tillåtet att tillämpa progressiva avskrivningar för bostadsrättsföreningar. Linjär avskrivning måste tillämpas. Föreningen har därför beslutat, efter samråd med revisorn att höja avskrivningstiden från 100 år till 120 år vilket innebär en avskrivningskostnad om 752 tkr/år.

Räntor

Styrelsen har aktivt arbetat med att förhandla räntor (med tanke på den gynnsamma räntenivån) vilket inneburit en kostnadssänkning från 876 tkr (2013), 795 tkr (2014), 475 tkr (2016) 385 tkr (2016), 288 tkr (2017) 195 tkr (2018) 223 (2019). Förväntad räntekostnad 2020 beräknas bli 225 tkr. Räntekostnaden under 2019 uppgår till 77 kr/kvm.

Amortering

Styrelsen har fortsatt att amortera på föreningens lån med ca 368 tkr under 2019. Sammanlagt har föreningen kunnat amortera ca 4,9 Mkr sedan tillträdet till fastigheten 2011. Styrelsen har ansett att detta vara av stor vikt med tanke på rådande ränteläge och de höga avskrivningskostnaderna. För 2020 blir amortering 368 tkr. Totalt har föreningens lån, sedan år 2011, minskat från 33,5 Mkr och förväntas vara 28,2 Mkr i slutet av 2020.

Avgift

För 2020 beslutade styrelsen att inte höja avgiften då föreningen både har möjlighet att fortsättningsvis kunna amortera, hållit låg räntenivå på lånen och visat positiva resultat.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 52 st och vid årets slut 51 st. Föreningen upplåter med hyresrätt 30 st parkeringsplatser.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 800 000 kr varav 14 800 000 kr avser mark. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen betalar halv fastighetsavgift från och med 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättningen för föreningen fastighetsunderhåll skall enligt beslut på årsstämma göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr/kvm bostadsarea.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 519 831	2 523 724	2 560 129	2 461 830
Resultat efter fin. poster	-550 319	56 953	51 067	-14 975
Soliditet, %	76	76	76	75
Bostadsyta, kvm	2 885	2 885	2 885	2 885
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	711	711	711	711
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 919	10 057	10 283	10 556

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital/totalt kapital



Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	61 258 831	-	-	61 258 831
Upplåtelseavgifter	30 171 169	-	-	30 171 169
Fond, yttre underhåll	446 416	-	-	446 416
Balanserat resultat	300 883	56 953	-	357 836
Årets resultat	56 953	-56 953	-550 319	-550 319
Eget kapital	92 234 252	0	-550 319	91 683 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	357 836
Årets resultat	<u>-550 319</u>
Totalt	-192 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	115 400
Balanseras i ny räkning -----	<u>307 882</u>
	-192 482

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 519 831	2 514 780
Rörelseintäkter		54 949	8 944
Summa rörelseintäkter		2 574 780	2 523 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 429 017	-1 191 214
Övriga externa kostnader	7	-644 735	-235 804
Personalkostnader	8	-94 598	-71 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 565	-751 812
Summa rörelsekostnader		-2 920 915	-2 249 850
Rörelseresultat		-346 135	273 873
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-204 184	-216 920
Summa finansiella poster		-204 184	-216 920
Resultat efter finansiella poster		-550 319	56 953
Årets resultat		-550 319	56 953

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	119 892 598	120 554 757
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>119 892 598</i>	<i>120 554 757</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>119 892 598</i>	<i>120 554 757</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		179	5 458
Övriga fordringar	11	65	24 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118 106	155 026
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>118 350</i>	<i>184 899</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		824 452	1 001 216
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>824 452</i>	<i>1 001 216</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>942 802</i>	<i>1 186 114</i>
Summa tillgångar		120 835 400	121 740 871

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 430 000	91 430 000
Fond för yttre underhåll		446 416	446 416
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>91 876 416</i>	<i>91 876 416</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		357 836	300 883
Årets resultat		-550 319	56 953
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-192 482</i>	<i>357 836</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>91 683 934</i>	<i>92 234 252</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	28 248 175	28 645 992
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>28 248 175</i>	<i>28 645 992</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		368 504	368 504
Leverantörsskulder		121 123	141 470
Skatteskulder		50 192	49 044
Övriga kortfristiga skulder		1 217	-2 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	362 256	304 083
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>903 292</i>	<i>860 627</i>
Summa eget kapital och skulder		120 835 400	121 740 871

5

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Beckomberga By har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	178 082	180 850
Årsavgifter, bostäder	2 050 776	2 050 764
Övriga intäkter	345 922	292 109
Summa	2 574 780	2 523 724

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	70 010	61 599
Fastighetsskötsel	60 855	45 669
Snöskottning	28 899	24 735
Städning	42 018	40 998
Trädgårdsarbete	55 645	0
Summa	257 427	173 001

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttelefon	1 423	1 513
El	9 320	9 636
Fönster	0	17 837
Gård/markytor	603	20 788
Reparationer	177 137	0
Soprum	10 188	10 375
Vattenskada	75 523	0
Ventilation	32 633	52 038
Värme	0	10 000
Summa	306 827	122 187

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	366 761	364 897
Sophämtning	48 821	32 613
Uppvärmning	53 400	52 052
Summa	468 982	449 562

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	0	4 050
Fastighetsförsäkringar	20 406	18 629
Fastighetsskatt	25 475	24 716
Kabel-TV	47 300	11 810
Samfällighet	302 601	387 259
Summa	395 782	446 464

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1 899	7 153
Juridiska kostnader	100 913	0
Kameral förvaltning	68 325	64 860
Konsultkostnader	431 964	118 225
Revisionsarvoden	26 375	30 250
Övriga förvaltningskostnader	15 259	15 317
Summa	644 735	235 804

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	22 617	14 522
Styrelsearvoden	71 981	56 498
Summa	94 598	71 020

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	204 162	216 920
Övriga räntekostnader	22	0
Summa	204 184	216 920

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	124 880 000	124 880 000
Årets inköp	90 406	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 970 406	124 880 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 325 243	-3 573 431
Årets avskrivning	-769 893	-751 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 095 136	-4 325 243
Utgående restvärde enligt plan	119 875 270	120 554 757
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 600 000</i>	<i>35 600 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	14 800 000
Summa	57 800 000	53 800 000

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	65	24 415
Summa	65	24 415

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkrings premier	7 080	6 246
Förvaltning	17 635	0
Kabel-TV	11 810	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 581	148 780
Summa	118 106	155 026

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	0,70 %	4 585 309	4 836 561
Stadshypotek	2020-03-30	0,82 %	12 599 500	12 599 500
Nordea Hypotek	2020-03-28	0,78 %	11 431 870	11 578 435
Summa			28 616 679	29 014 496
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			368 504	368 504

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
El	38 259	0
Förutbetalda avgifter/hyror	185 099	138 959
Löner	71 983	0
Sociala avgifter	22 617	0
Uppvärmning	7 770	0
Utgiftsräntor	1 348	22 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 180	143 082
Summa	362 256	304 083

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	33 500 000	33 500 000
Summa	33 500 000	33 500 000

Underskrifter

Byromma, 2020-04-13

Ort och datum

Fredrik Lidvall
Fredrik Lidvall
Ordförande

Kerstin Stamyr
Kerstin Stamyr
Sekreterare

Anne-Louise Löfgren
Anne-Louise Löfgren
Kassör

Thomas Lindgren
Thomas Lindgren
Ledamot

Louise Hedenstierna Strid
Louise Hedenstierna Strid
Ledamot

Patrik Bjarnestig
Patrik Bjarnestig
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29

Niklas Jonsson
PWC

Niklas Jonsson
Revisor



Brf Beckomberga By

Rättelse av årsredovisning

Det har uppdagats ett fel i årsredovisningen som inte påverkar resultatet men bör nämnas. Information har skickats till revisor och ekonomisk förvaltare. Revisorn kräver inte att årsredovisningen behöver revideras men att en notering sker till samtliga medlemmar.

På sid 13 finns not 13 om skulder till kreditinstitut. Beloppen och räntesatserna är helt korrekta men ränteändringsdagen är felaktig på samtliga lån.

Den korrekta lydelsen av not 13 skall vara:

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-03-30	0,70 %	4 585 309	4 836 561
Stadshypotek	2021-12-30	0,82 %	12 599 500	12 599 500
Nordea Hypotek	2022-06-15	0,78 %	11 431 870	11 578 435
Summa			28 616 679	29 014 496

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beckomberga By, org.nr 769613–2211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beckomberga By för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat 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 föreningen 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 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

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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Beckomberga By för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 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 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 29 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor