

Årsredovisning 2019

BRF BECKBRÄNNAREN MINDRE 27 716417-8886

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

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

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 1982-10-04.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten Beckbrännaren Mindre 27, med adress Folkungagatan 118, byggdes 1936 och har värdeår 1953. Byggnadens totalyta är 2 130 kvm, varav lägenhetsyta 1 777 kvm och 5 lokaler om 353 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 541 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Lena Maria Strandberg	Ordförande
Carl Dehlin	Suppleant
Robin Somers	Suppleant
Beata Eleonore Åkerlind	Sekreterare
Birgitta Henriksson	Kassör
Eva Fritzon	Ledamot
Samuel Tobias Wrigstad	Ledamot

Valberedning

Marie Håkansson och Anna-Karin Brodde.

Firmateckning

Styrelsen två i förening

Revisorer

Marianne Hansen	Revisor	Vikbo redovisning
Michael Kjellsson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2002/2012	Stambyte
2007	Balkongrenovering
2013	Fönsterrenovering
2016/17	Takomläggning
2017	Trapphusmålning
2018	Totalrenovering av takterrass

Planerade underhåll

2020/21	Totalrenovering av tvättstugan, fjärrvärmeanläggningen
2023/24	Fönsterrenovering, fasad mot söder

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning och trappstädning	Ren Standard KB
Fjärrvärme	Stockholms Fastighetsägareförening
Hiss-service	S:t Erikshiss AB
Klottersanering	Klotterkonsulterna AB
Snöskottning	Per Persson Plåtslageri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi i föreningen är god, och inga avgiftshöjningar är planerade i närtid. Belåningen är låg. Under 2019 har föreningen genomfört målning av hobbyrum, sotning av öppna spisar, energideklaration samt förbättrat brandskyddet på vinden genom installation av punktsprinklers.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar ökade med 1 och uppgick vid årets slut till 48.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 lokaler med verksamhet; Lager (16 kvm), Livsmedelsbutik (129 kvm), Urmakeri (23 kvm) samt Färgbutik (185 kvm).

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 407	1 370	1 299	1 322
Resultat efter fin. poster	177	-299	-191	-32
Soliditet, %	75	75	75	77
Årsavgift/kvm totalyta	418	418	380	380
Elkostnad/kvm totalyta	22	23	22	17
Värmekostnad/kvm totalyta	166	166	166	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	21	24	20
Lån/kvm	1688	1688	1713	1760

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	5 077	-	-	5 077
Upplåtelseavgifter	7 997	-	-	7 997
Fond, yttre underhåll	488	-	-	488
Balanserat resultat	-3 213	-299	-	-3 511
Årets resultat	-299	299	177	177
Eget kapital	10 051	0	177	10 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 511
Årets resultat	<u>177</u>
Totalt	-3 334

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300
Balanseras i ny räkning	<u>-3 634</u>
	-3 334

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		1 407	1 370
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 407	1 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-795	-1 240
Övriga externa kostnader	7	-98	-94
Personalkostnader	8	-43	-43
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261	-261
Summa rörelsekostnader		-1 197	-1 637
Rörelseresultat		210	-267
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-33	-32
Summa finansiella poster		-33	-32
Resultat efter finansiella poster		177	-299
Årets resultat		177	-299

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	12 221	12 482
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 221</i>	<i>12 482</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>12 221</i></u>	<u><i>12 482</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	0
Övriga fordringar	12	10	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43	24
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>60</i>	<i>57</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 336	873
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 336</i>	<i>873</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 396</i></u>	<u><i>931</i></u>
Summa tillgångar		<u>13 617</u>	<u>13 413</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 074	13 074
Fond för yttre underhåll		488	488
Summa bundet eget kapital		13 562	13 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 511	-3 213
Årets resultat		177	-299
Summa fritt eget kapital		-3 334	-3 511
Summa eget kapital		10 228	10 051
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 000	3 000
Summa långfristiga skulder		3 000	3 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		90	56
Skatteskulder		-7	0
Övriga kortfristiga skulder		0	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	306	287
Summa kortfristiga skulder		389	362
Summa eget kapital och skulder		13 617	13 413

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Beckbrännaren Mindre 27 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:

Fastighetsförbättringar 2-3,33 %

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.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	636	621
Årsavgifter, bostäder	742	742
Övriga intäkter	29	7
Summa	1 407	1 370

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	22	48
Fastighetsskötsel	29	19
Snöskottning	3	7
Städning	24	22
Övrigt	24	2
Summa	101	97

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	15	3
El	2	1
Gård/markytor	2	465
Hissar	10	15
Reparationer	0	4
Trapphus/port/entr	1	0
Tvättstuga	0	3
VA	0	1
Värme	8	2
Övriga gemensamma utrymmen	4	0
Summa	42	493

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	47	49
Sophämtning	25	24
Uppvärmning	353	355
Vatten	43	46
Summa	467	474

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	54	52
Fastighetsskatt	124	108
Kabel-TV	7	12
Skadedjursförsäkring	0	4
Summa	185	174

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	52	51
Förbrukningsmaterial	8	2
Revisionsarvoden	10	10
Övriga förvaltningskostnader	28	31
Summa	98	94

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	9	9
Styrelsearvoden	34	34
Summa	43	43

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	33	32
Summa	33	32

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 431	18 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 431	18 431
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 949	-5 688
Årets avskrivning	-261	-261
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 210	-5 949
Utgående restvärde enligt plan	12 221	12 482
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 980</i>	<i>1 980</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 416	19 015
Taxeringsvärde mark	44 000	30 263
Summa	65 416	49 278

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
Ingående ackumulerad avskrivning	-50	-50
Utgående ackumulerad avskrivning	-50	-50
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	34
Skattekonto	10	0
Summa	10	34

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6
Summa	43	24

Not 14, Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank		1,24 %	3 000	3 000
Summa			3 000	3 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
EI	3	4
Förutbetalda avgifter/hyror	233	215
Uppvärmning	45	48
Utgiftsräntor	3	2
Vatten	8	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
Summa	306	287

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 732	7 732
Summa	7 732	7 732

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Sedan verksamhetsårets slut har beslut fattats om att sätta igång renoveringen av tvättstugan.

Underskrifter

Stockholm, 2020-04-15

Ort och datum

Lena Strandberg

Lena Maria Strandberg
Ordförande

Beata Eleonore Åkerlind

Beata Eleonore Åkerlind
Sekreterare

Birgitta Henriksson

Birgitta Henriksson
Kassör

Eva Fritzon

Eva Fritzon
Ledamot

Samuel Tobias Wrigstad

Samuel Tobias Wrigstad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15

Marianne Hansen

Vikbo redovisning
Marianne Hansen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Beckbrännaren Mindre 27

Org.nr 716417-8886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckbrännaren Mindre 27 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 Beckbrännaren Mindre 27 för räkenskapsåret 2019 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.

Nacka den 15 april 2020



Marianne Hansen
Revisor