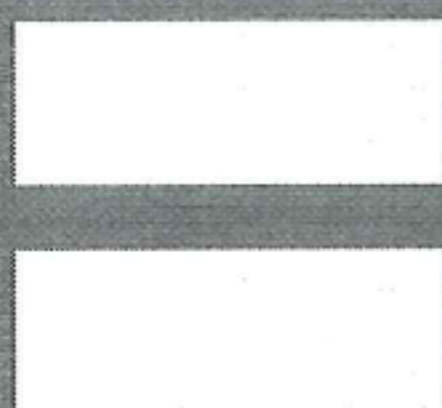




Årsredovisning 2019



Brf Becknabergha

Org nr 716421-9573

fastum

www.fastum.se | 90 220

4

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Becknabergha får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 655000 kr. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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.

Ledamöter: Leo Kluge
 Elisabeth Petersson
 Ralf Thunberg
 Mario Moya Jeldres
 Fredrik Persson (invalid)
 Magdalena Dammeyer (avgår)
 Erik Westerbom (avgår)

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 4 juni 2019. Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Revisor

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

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 6 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.


FP MM RT EP S

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2019-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 34 950 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde år 2019 uppgår till 73 400 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	49 000 000	24 400 000	73 400 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upphandlat avtal om solceller. På en extra stämma beslutade stämman enhälligt att gå vidare med kontrakt och installation av solceller på taken. Anläggningen kommer att installeras v26 2019. När anläggningen är i full drift beräknas ca: 1/4 av föreningens totala strömförbrukning komma från solcellerna. Återbetalningstid vid dagens elpris ca: 8 år. Vi har installerat ett nytt låssystem med brickor istället för nycklar. Detta för att vi haft flera nycklar på vift innan. Det nya systemet gör att vi närsomhelst kan spärra tillgång likväl som ge tillgång till alla våra utrymmen. En tvättning av fasaden genomfördes för att döda beväxningen på fasaden.

Samtlig utomhus belysning och miljörum byttes till LED lampor som minskade el-förbrukningen kraftigt. Föreningen har haft två städdagar under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade per 2019-12-31 totalt 60 medlemmar. Medlemsantalet 2018-12-31 var totalt 62.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 017	2 982	3 013	3 070
Resultat efter finansiella poster	-553	-389	-179	-207
Soliditet (%)	73,2	73,1	73,1	72,7
Balansomslutning	132 168	132 858	133 302	134 180
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 426	9 480	9 533	9 722
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	2
Årsavgift per kvm (kr)	715	715	715	715

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

Föreningens samlade tillgångar.



 MM RT EP
 4

Brf Becknabergha
Org.nr 716421-9573

3 (9)

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	1 416	-685	-389	97 047
Disposition av föregående års resultat:			74	-463	389	0
Årets resultat					-553	-553
Belopp vid årets utgång	77 365	19 340	1 490	-1 148	-553	96 495

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 147 925
årets förlust	-552 657
	-1 700 582

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond
i ny räkning överföres

	74 160
	-1 774 742
	-1 700 582

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

[Handwritten signatures]
 TP MM RT Ap

[Handwritten mark]

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 016 767	2 981 730
Övriga rörelseintäkter		3 414	6 551
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 020 181	2 988 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 852 918	-1 683 858
Övriga externa kostnader	4	-150 649	-122 877
Personalkostnader		-147 231	-130 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-946 550	-946 550
Summa rörelsekostnader		-3 097 348	-2 883 575
Rörelseresultat		-77 167	104 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 490	-493 488
Summa finansiella poster		-475 490	-493 428
Resultat efter finansiella poster		-552 657	-388 722
Resultat före skatt		-552 657	-388 722
Årets resultat		-552 657	-388 722






Brf Becknabergha
 Org.nr 716421-9573

5 (9)

Balansräkning

 Not
 1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

129 198 040

130 144 590

Summa materiella anläggningstillgångar
129 198 040
130 144 590
Summa anläggningstillgångar
129 198 040
130 144 590
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

29 610

59 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

9 744

92 305

Summa kortfristiga fordringar
39 354
151 770
Kassa och bank

Kassa och bank


2 930 705

2 561 911

Summa kassa och bank
2 930 705
2 561 911
Summa omsättningstillgångar
2 970 059
2 713 681
SUMMA TILLGÅNGAR
132 168 099
132 858 271

FP MM RT ap
 S

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
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		1 490 124	1 415 964
Summa bundet eget kapital		98 195 124	98 120 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 147 925	-685 043
Årets resultat		-552 657	-388 722
Summa fritt eget kapital		-1 700 582	-1 073 765
Summa eget kapital		96 494 542	97 047 199
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	34 750 000	35 150 000
Summa långfristiga skulder		34 750 000	35 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	200 000	0
Leverantörsskulder		151 821	174 343
Skatteskulder		92 048	59 648
Övriga skulder		34 306	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	445 382	427 081
Summa kortfristiga skulder		923 557	661 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 168 099	132 858 271


 FP MM RT @P
 S

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 650 035	2 646 048
Hysesintäkter, p-plats	155 000	153 600
El	211 732	182 082
	3 016 767	2 981 730

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	146 450	170 629
Trädgårdsskötsel	1 330	27 354
Städdagar	1 167	2 766
Snöröjning/sandning	115 801	90 299
Städning	116 836	90 787
Reparationer och underhåll	277 398	167 772
Gemensamhetsanläggning	286 542	281 626
Fastighetsel	321 399	301 895
Fjärrvärme	382 937	429 704
Vatten- och avlopp	7 107	5 033
Avfallshantering	98 035	86 553
Fastighetsförsäkring	23 046	28 968
Fastighetsskatt korr 2017	0	-29 587
Fastighetsskatt	61 965	30 060
Besiktningkostnader	12 905	0
	1 852 918	1 683 859

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	40 258	19 661
Kommunikation	2 094	1 508
Revisionsarvode	24 750	28 750
Ekonomisk förvaltning	69 429	64 733
Övriga externa kostnader	14 118	8 225
	150 649	122 877


 FP MM RT EP

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 655 000	135 655 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 655 000	135 655 000
Ingående avskrivningar	-5 510 410	-4 563 860
Årets avskrivningar	-946 550	-946 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 456 960	-5 510 410
Utgående redovisat värde	129 198 040	130 144 590

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	9 744	7 456
Bevakningsavtal	0	5 851
Kapacitor mark och miljö	0	4 475
Årsavgift GA	0	74 523
	9 744	92 305

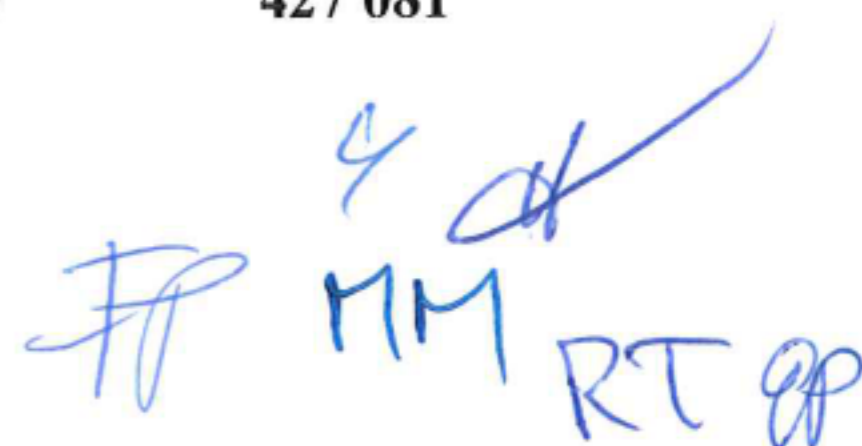
Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,512	2020-12-22	9 250 000	9 250 000
Swedbank	0,998	Rörlig	9 750 000	9 750 000
SBAB	1,830	2021-09-16	6 850 000	7 050 000
SBAB	1,490	2020-04-16	9 100 000	9 100 000
			34 950 000	35 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	0

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revision	19 250	19 250
El	28 514	33 926
Fjärrvärme	45 602	52 876
Räntekostnader	11 300	11 085
Förutbetalda hyror och avgifter	265 536	237 663
Styrelsearvode	72 281	72 281
Avfall	2 900	0
	445 383	427 081



 FP MM RT ap

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Bromma den 26/5 2019



Leo Kluge



Elisabeth Petersson



Mario Moya Jeldres



Ralf Thunberg



Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/6-2020



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



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 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 31 december 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. 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 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 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.

Stockholm den 3/6 2020


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor