



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Beckstenen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Beckstenen med säte i Mörbylånga org.nr. 716404-5325 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mörbylånga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnhovda 25:340		1990 och 1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1850
Totalt 16 objekt		1850

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patric Grönberg	Ordförande	2023-01-01	
Fadil Burnic	Ledamot	2023-01-01	2023-06-15
Anna Milehag	Ledamot	2023-01-01	
Sara Lindinge	Ledamot	2023-01-01	
Elin Wangel	Ledamot	2023-01-01	2023-06-16
Therese Kälvä	Ledamot	2023-06-15	
Simon Israelsson	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patric Grönberg och Anna Milehag.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Patric Grönberg, Anna Milehag och Sara Lindinge

Revisorer har varit: Carl Fagergren, BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 10 medlemmar varav 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Målning av fasader på husen
2008-2014	Byte av värmepannor
2015	Energideklaration Byte av takfönster
2017	OVK-besiktning
2019	Byte av värmepannor Målning av fasader på husen Radonmätning
2020	Installation av fiber
2021	Kontroll och service/underhåll av El pannor. Underhåll och rengöring av golvbrunnar i garagen
2023	Krypgrundsavfuktare i samtliga hus. Ny elpanna till Marmorvägen 6. Rengöring av tak, hängrännor och stuprör samt byte av trasiga lövsilar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	283	283	340	300	288
Skuldsättning, kr/kvm	4 662	4 774	4 887	4 999	5 112
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 662	4 774	4 887	4 999	5 112
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	629	562	562	540	532
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	84	92	95	98
Totala intäkter, kr/kvm	634	669	611	565	542
Nettoomsättning, tkr	1 173	1 149	1 130	1 045	992
Resultat efter finansiella poster, tkr	247	376	454	409	-366
Soliditet, %	34	33	30	27	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El, värme och vatten ingår ej i årsavgiften och betalas direkt av respektive bostadsrättsinnehavare.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 227 000	0	0	1 227 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	55 000	0	0	55 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 990 058	0	325 369	3 315 426
S:a bundet eget kapital, kr	4 272 058	0	325 369	4 597 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-262 884	375 864	-325 369	-212 389
Årets resultat, kr	375 864	-375 864	247 433	247 433
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	112 980	0	-77 936	35 044
S:a eget kapital, kr	4 385 038	0	247 433	4 632 470

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 425 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 631 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	112 980
Årets resultat, kr	247 433
Reservation till underhållsfond, kr	-425 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 631
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	35 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	35 044

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 172 943	1 148 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	88 402
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 172 943	1 236 971
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-464 104	-412 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 740	-110 361
Personalkostnader	Not 6	-36 483	-39 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-175 584	-146 965
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-750 911	-709 552
RÖRELSERESULTAT		422 032	527 419
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		70	-241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 669	-151 314
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-174 599	-151 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247 433	375 864
ÅRETS RESULTAT		247 433	375 864

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 084 843	11 688 037
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 084 843</u>	<u>11 688 037</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 084 843</u>	<u>11 688 037</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 390	789
Övriga fordringar	Not 9	842 012	1 215 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	75 830	53 418
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>926 232</u>	<u>1 270 122</u>
Kassa och bank	Not 11	494 244	496 094
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>494 244</u>	<u>496 094</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 420 475</u>	<u>1 766 215</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 505 318</u>	<u>13 454 252</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 282 000	1 282 000
Fond för yttre underhåll	3 315 427	2 990 058
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 597 427</u>	<u>4 272 058</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-212 389	-262 884
Årets resultat	247 433	375 864
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>35 044</u>	<u>112 980</u>
Summa eget kapital	<u>4 632 470</u>	<u>4 385 037</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 415 780	8 624 020
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>8 415 780</u>	<u>8 624 020</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	208 240	208 240
Leverantörsskulder	93 392	59 935
Skatteskulder	21 175	27 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 134 261	149 114
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>457 068</u>	<u>445 195</u>
Summa skulder	<u>8 872 848</u>	<u>9 069 215</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>13 505 318</u>	<u>13 454 252</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	422 032	527 419
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	175 584	146 965
Övriga poster	0	0
	<u>597 616</u>	<u>674 384</u>
Erhållen ränta	70	-241
Erlagd ränta	-174 669	-151 314
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>423 017</u>	<u>522 829</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 468	14 633
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	11 873	2 812
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	409 422	540 273
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-572 390	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-572 390	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-208 240	-208 240
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-208 240	-208 240
ÅRETS KASSAFLÖDE	-371 208	332 033
Likvida medel vid årets början	1 705 153	1 373 120
Likvida medel vid årets slut	<u>1 333 945</u>	<u>1 705 153</u>
	-371 208	332 033

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 163 736	1 040 328
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	76 608
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 396	5 073
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 811	26 560
	1 172 943	1 148 569
*År 2023 ingår konsumtionsavgift för tv och bredband med 76 608kr		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	88 402
	0	88 402
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-76 477	-128 036
Renhållning	-2 811	-2 420
TV, bredband, iptelefoni	-76 744	-76 970
Förvaltningskostnader	-8 263	-12 845
Försäkringar	-53 418	-49 640
Fastighetsskatt	-143 804	-139 646
Periodiskt underhåll	-99 631	0
Övriga driftskostnader	-2 956	-3 400
	-464 104	-412 957
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-93 131	0
Underhåll övrigt	-6 500	0
	-99 631	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 750	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-46 864	-63 779
Kostnader överlåtelse och panter	-4 656	-6 984
Föreningsverksamhet	0	-350
Konsulter	0	-18 835
Förbrukningsinventarier	0	-120
Stämma och styrelse	-9 470	-6 418
	-74 740	-110 361
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 000	-30 000
Sociala avgifter	-8 483	-9 269
	-36 483	-39 269
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-175 584	-146 965
	-175 584	-146 965

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 209 299	17 209 299
Årets investering byggnader	572 390	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 432 000	2 432 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 213 689	19 641 299

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 770 323	-2 623 358
Årets avskrivningar byggnader	-175 584	-146 965
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 945 907	-2 770 323

Nedskrivning byggnader	-5 182 939	-5 182 939
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde **12 084 843** **11 688 037**

Redovisade värden byggnader	9 652 843	9 256 037
Redovisade värden mark	2 432 000	2 432 000

Fastighetsbeteckning: Björnhovda 25:340

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	15 426 000	5 745 000	21 171 000	21 171 000
		15 426 000	5 745 000	21 171 000	21 171 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 200 000	19 200 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	839 702	1 209 060
Skattekonto	2 310	6 855
	842 012	1 215 915

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	56 629	53 418
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 201	0
	75 830	53 418

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	494 244	496 094
	494 244	496 094

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,11%	2026-06-30	1 760 000	120 000
Stadshypotek AB	3,50%	2026-06-01	3 180 000	0
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-30	3 684 020	88 240
			8 624 020	208 240
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 415 780
Nästa års amortering av långfristig skuld				208 240
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				208 240
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,01%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				832 960
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 582 820
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	28 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	8 483	9 426
Upplupen revision	14 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	83 778	92 407
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 781
	134 261	149 114

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Milehag

.....
Patric Grönberg

.....
Sara Lindinge

.....
Simon Israelsson

.....
Therese Kälvä

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Beckstenen, org.nr. 716404-5325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckstenen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

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 misstag.

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 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Beckstenen för räkenskapsåret 2023-

01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Beckstenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIC GRÖNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 07:59:21



ANNA MILEHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:51:22



SARA LINDINGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:50:22



SIMON ISRAELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:44:31



THERESE KÄLVÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 11:25:24



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 16:32:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Beckstenen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 16:32:07



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.