



Årsredovisning 2023



Brf Beckomberga By
Org. nr 769613-2211

Välkommen till årsredovisningen för Brf Beckomberga By

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-13. Senaste stadgeändring registrerades 2021-05-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för IMD.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsovården 99	2011	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011

Byggnadernas totala boarea är 2885 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 föreningen mark.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Stamy	Ordförande
Anne-Louise Birgitta Löfgren	Kassör
Ingrid Elisabeth Holmberg	Sekreterare
Bettina Bloss	Styrelseledamot
Ernst Thomas Lindgren	Styrelseledamot
Mats Henrick Barud	Styrelseledamot
Louise Hedenstierna Strid	Suppleant

Valberedning

Carolina Croona, Ewa Meyze och Mats Johansson

Firmateckning

Föreningens firma teckas, 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

Maria Sukhova Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Trappstädning	Pro Städ AB
Service av sopkasuner	Lövhagen Mark och Trädgård
Tömning av föreningens miljöhus	Remondis
Sköter snöröjning och skötsel av häckar och planteringar	Rubb & Stubb
El (även gällande föreningens O2 andelar)	Telge Energi
Leverantör av El	Ellevio
Fjärrvärme (gällande uppvärmning av vatten	Stockholm Exergi
Tömning av hushållssopor och matavfall	Stockholm vatten
Fastighetsförvaltning	Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hälsovårdens Samfällighetsförening, med en andel på 13.4%.

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, GA1 (andel 13,8 %), GA2 (andel 12,7 %) och GA3 (andel 13,8 %) tillsammans med andra fastigheter i samfälligheten. Anläggningarna förvaltas av Hälsovårdens Samfällighet. Samfälligheten består av ytterligare tre bostadsrättsföreningar samt ett antal småhus. Gemensamhetsanläggning GA1-GA3 består av följande: GA1 avser väg- och vägområde, tillhöriga trafikplaneringar 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..

Övrig verksamhetsinformation

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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 beslutade därför år 2017, efter samråd med revisorn att höja avskrivningstiden från 100 år till 120 år vilket innebär en avskrivningskostnad om 752 tkr/år för 2023.

Styrelsen har under året ansökt och erhållit elstöd om 123 410 kr.

Räntor

Styrelsen har aktivt arbetat med att förhandla räntor vilket inneburit en kostnadssänkning från 876 kkr (2013) till 211 kkr (2021). Räntekostnaden 2022 beräknades bli 175 kkr. Kriget i Ukraina som bröt ut i början året är en bidragande orsak till att räntekostnaden slutade på 303 kr. Räntekostnaden under 2023 uppgick till 214 kr/kvm eller totalt drygt 616 kkr. Inför 2024 förväntas räntorna stiga ytterligare till ca 1,2 Mkr då lån med låg ränta skall omsättas och antas få betydligt högre ränta än före omsättning.

Amortering

Styrelsen har fortsatt att amortera på föreningens lån med 330 tkr under 2023. Tyvärr har föreningen tvingats höja lånekostnaden som vid årsskiftet låg på ca 29,5 Mkr.

Avgift

Styrelsens beslöt att för första gången sedan 2013 höja avgiften med 20 % fr.o.m. 2024-01-01 detta med tanke på de stora höjningarna av räntekostnaden. Under 2023 behöll föreningen även taxan för el, värme och vatten kostnad men har höjt även denna fr.o.m. 2024-01-01 då föreningen behöver ha täckning för höjda kostnader för el och fjärrvärme.

Förändring av regler för beräkning av årsavgiften/kvm fr.o.m. år 2023 innebär att redovisad årsavgiften/kvm skall ses som ett riktvärde. Tidigare var det enbart avgift till förening i förhållande till boyta som utgjorde grund för beräkningen, i och med rådande förändring skall även förbrukning av vatten, hushålls- och värme-el ingå. Variationer från år till år och mellan olika lägenheter kommer att förekomma. Värdet kan variera mycket mellan åren dels beroende på väderlek, dels hur olika hushåll förbrukar vatten och el.

Förändringar i avtal

Vid genomgång av avtal har två avtal sagts upp och två nya slutits. Nytt avtal har slutits med SVEFAB Svealands fastighetsteknik AB för fastighetsskötsel. Nytt avtal har också slutits med Trygga Hiss i Stockholm AB. Båda avtalen gäller fr.o.m. 2024-01-01.

Övriga uppgifter

Sedvanligt byte av filter i FTX-aggregaten. Rengöring av jalousier på norrsidan av huskropparna.

Utöver ovanstående har föreningen fortsatt arbetet med stämningsansökan och slutfört förhandling m.a.o. har tvisten lösts genom domslut i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 480 858	2 472 143	2 456 519	2 547 450
Resultat efter fin. poster	-7 692 181	-319 907	-22 714	48 772
Soliditet (%)	71	76	76	76
Yttre fond	908 016	792 616	677 216	561 816
Taxeringsvärde	79 800 000	79 800 000	57 800 000	57 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	807	804	785	812
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	93,8	92,2	91,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 221	9 507	9 664	9 791
Skuldsättning per kvm totalyta	10 221	9 507	9 664	9 791
Sparande per kvm totalyta	-2 399	156	270	284
Elkostnad per kvm totalyta, kr	148	185	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	18	16	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	166	201	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	1,10	0,75	0,79
Räntekänslighet (%)	14	13	12,30	12,06

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 276 132 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

<Årets negativa resultat beror på rättegångskostnader. Föreningen förlorade den sedan länge pågående tvisten mot byggherren NCC Boende, numera Bonava Sverige AB. Bakgrunden är att föreningen har sedan husen färdigställdes 2011 haft ett antal problem som härrör sig till resultatet av byggnationen av passivhus och hur dessa ska fungera. Bonava har hävdad att de endast projekterat för passivhus men aldrig lovat att de skulle fungera som passivhus. Domen fastställde att formuleringen i entreprenadavtalet visar att Bonava haft skyldighet att uppföra fullt fungerande passivhus. Däremot ansåg man inte att föreningen tillräckligt kunde styrka att funktionskrav inte uppfyllts. Det resulterade i en för föreningen negativ dom, som innebar att föreningen fått ta hela kostnaden för skiljedomen, egna rättegångskostnader, Bonavas rättegångskostnader samt kostnader för skiljemän.

Trots ovanstående negativa resultat kommer föreningen fortlöpande att åtgärda brister och göra sedvanligt underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsen ser ingen anledning till ytterligare höjning av avgiften i dagsläget.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	61 258 831	-	-	61 258 831
Upplåtelseavgifter	30 171 169	-	-	30 171 169
Fond, yttre underhåll	792 616	-	115 400	908 016
Balanserat resultat	-512 624	-319 907	-115 400	-947 931
Årets resultat	-319 907	319 907	-7 692 181	-7 692 181
Eget kapital	91 390 085	0	-7 692 181	83 697 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-947 931
Årets resultat	-7 692 181
Totalt	-8 640 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	115 400
Balanseras i ny räkning	-8 755 513
	-8 640 113

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 480 858	2 472 148
Övriga rörelseintäkter	3	217 541	-5
Summa rörelseintäkter		2 698 399	2 472 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 210 877	-1 431 013
Övriga externa kostnader	8	-444 683	-191 370
Personalkostnader	9	-105 098	-96 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 824	-769 824
Övriga rörelsekostnader	10	-7 239 288	0
Summa rörelsekostnader		-9 769 769	-2 488 743
RÖRELSERESULTAT		-7 071 370	-16 600
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		487	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-621 298	-303 336
Summa finansiella poster		-620 811	-303 307
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 692 181	-319 907
ÅRETS RESULTAT		-7 692 181	-319 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	116 813 302	117 583 126
Summa materiella anläggningstillgångar		116 813 302	117 583 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 813 302	117 583 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	770 450	1 765 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	254 571	168 810
Summa kortfristiga fordringar		1 025 021	1 934 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 025 021	1 934 009
SUMMA TILLGÅNGAR		117 838 323	119 517 135

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 430 000	91 430 000
Fond för yttre underhåll		908 016	792 616
Summa bundet eget kapital		92 338 016	92 222 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-947 931	-512 624
Årets resultat		-7 692 181	-319 907
Summa fritt eget kapital		-8 640 113	-832 531
SUMMA EGET KAPITAL		83 697 903	91 390 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 858 240	5 588 740
Summa långfristiga skulder		19 858 240	5 588 740
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 629 992	21 839 492
Leverantörsskulder		165 109	152 144
Skatteskulder		114 996	83 176
Övriga kortfristiga skulder		20	9 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 372 063	453 623
Summa kortfristiga skulder		14 282 180	22 538 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 838 323	119 517 135

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 071 370	-16 600
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	769 824	769 824
	-6 301 546	753 224
Erhållen ränta	487	29
Erlagd ränta	-612 770	-296 983
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 913 829	456 270
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 430 848	-1 507 680
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 958 351	134 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 524 630	-916 858
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	2 390 000	220 000
Amortering av lån	-330 000	-671 439
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 060 000	-451 439
ÅRETS KASSAFLÖDE	535 370	-1 368 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	196 665	1 564 962
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	732 035	196 665

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Beckomberga By har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,84 - 20 %
---------	-------------

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 050 788	2 050 788
Hysesintäkter, p-platser	153 938	152 807
Vatten	37 117	36 662
El	86 798	92 851
Värme	152 217	139 040
Summa	2 480 858	2 472 148

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	-5
Elprisstöd	123 410	0
Försäkringsersättning	93 800	0
Övriga rörelseintäkter	329	0
Summa	217 541	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	48 568	48 568
Besiktning och service	92 833	85 966
Städning	45 708	43 873
Trädgårdsarbete	40 948	50 486
Övrigt	8 312	0
Summa	236 369	228 893

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	147 949	187 483
Summa	147 949	187 483

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	427 416	533 842
Uppvärmning	51 679	46 797
Sophämtning	44 149	40 569
Summa	523 244	621 208

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 643	26 535
Kabel-TV	55 468	49 573
Samfällighet	159 411	261 118
Fastighetsskatt	58 793	56 203
Summa	303 315	393 429

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	31 257	17 983
Juridiska kostnader	0	65 060
Revisionsarvoden	20 875	25 625
Ekonomisk förvaltning	82 488	79 952
Konsultkostnader	310 063	2 750
Summa	444 683	191 370

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	92 400	80 920
Sociala avgifter	12 698	15 616
Summa	105 098	96 536

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2023	2022
Skiljedomsförfarande	1 750 000	0
Rättegångskostnader Bonava	3 651 150	0
Advokatkostnader	1 838 138	0
Summa	7 239 288	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	621 298	303 134
Övriga räntekostnader	0	202
Summa	621 298	303 336

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 970 406	124 970 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 970 406	124 970 406
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 387 280	-6 617 456
Årets avskrivning	-769 824	-769 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 157 104	-7 387 280
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 813 302	117 583 126
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 600 000</i>	<i>35 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000
Summa	79 800 000	79 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 395	55 881
Övriga fordringar	0	1 500 000
Nabo Klientmedelskonto	732 035	196 665
Moms	9 020	10 982
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1 671
Summa	770 450	1 765 199

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 019	113 184
Fastighetsskötsel	0	12 142
Försäkringspremier	10 322	8 995
Kabel-TV	14 765	13 867
Förvaltning	22 465	20 622
Summa	254 571	168 810

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-28	4,44 %	3 799 992	3 799 992
Stadshypotek	2027-12-30	3,17 %	12 599 500	12 599 500
Stadshypotek ab	2024-06-17	4,45 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,48 %	5 698 740	6 028 740
Stadshypotek	2024-01-26	4,74 %	390 000	
Stadshypotek	2026-12-30	3,35 %	2 000 000	
Summa			29 488 232	27 428 232
Varav kortfristig del			9 629 992	21 839 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 088 232 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 168	5 496
El	66 221	130 799
Uppvärmning	7 126	6 719
Utgiftsräntor	15 638	7 110
Löner	73 500	73 500
Rättegångskostnader	3 901 150	0
Sociala avgifter	23 100	23 100
Förutbetalda avgifter/hyror	216 182	182 899
Övriga uppl kostn	38 978	0
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
Summa	4 372 063	453 623

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som tidigare år fortsätter styrelsens granskning av ingångna avtal och underhåll av föreningens fastigheter kommer att ske enligt antagen reviderad underhållsplan.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Kerstin Stamy
Ordförande

Anne-Louise Birgitta Löfgren
Kassör

Ingrid Elisabeth Holmberg
Sekreterare

Bettina Bloss
Styrelseledamot

Ernst Thomas Lindgren
Styrelseledamot

Mats Henrick Barud
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Maria Sukhova, BoRevision i Sverige AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Beckomberga By, org.nr. 769613-2211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckomberga By för räkenskapsåret 2023.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamheten på upplysning vid förlust i förvaltningsberättelsen på sidan 6 och not 10 i de finansiella rapporterna som beskriver effekterna av förlorad tvist med tidigare byggherre Bonava. Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Beckomberga By för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor