

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Beckasinen 3**  
769618-2158

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen 3, 769618-2158, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-05.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Beckasinen 3 i Linköpings kommun. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan 7A och 7B.

Fastigheten byggdes 1913 och genomgick 1986 en total rotrenovering både in- och utvändigt. I samband med renoveringen installerades hiss i båda trapphusen samtidigt som vinden inreddes till lägenheter. Fastigheten omfattar ett flerbostadshus med källare, fyra våningar samt inredd vind.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse, försäkring mot ohyra samt kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Uppvärmning av fastigheten sker med fjärrvärme från Tekniska Verken i Linköping AB. Den yttre och tekniska förvaltningen av föreningens fastighet hanteras av Glenn Sjoren AB och inre städning utförs av Attraktiv Städ & Utemiljö i Östergötland AB.

#### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	11
3 rum och kök	5
4 rum och kök	1
Totalt	19

#### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Parkeringsplats	6
MC parkering	1
Förråd	2

Total bostadsarea 1455 kvadratmeter

Total area upplåten med bostadsrätt 1526 kvadratmeter

### **Styrelse och styrelsesuppleanter**

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter skall väljas årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har följande sammansättning:

<b>Namn</b>	<b>Uppdrag</b>
Susanne Hellberg	Ordförande
Britt Bodö Westerholm	Ledamot
Eva Eng Engmark	Ledamot
Rebecca Kågemyr	Ledamot
Marie Larsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Revisorer och övriga funktionärer**

#### **Valberedning**

Jan Kåredal

#### **Ordinarie revisor**

Deloitte AB

#### **Uppdrag**

Auktoriserad revisor

#### **Bokföring**

Föreningens löpande redovisning samt bokslut hanteras av Ekovik AB.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Under räkenskapsåret har årsavgiften höjts med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om ytterligare höjning med 25 % av årsavgiften fr.o.m. januari 2024.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 0 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall det finnas en fond för yttre underhåll samt att avsättning till denna fond ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Vid ombildningen beslutades om en initial avsättning till denna fond med 2 000 000 kr för att täcka fastighetens planerade underhållsbehov fram till år 2019. Kvarvarande fond per bokslutsdatum är 723 339 kr. Enligt föreningens ekonomiska plan skall det till denna fond dessutom göras årliga schablonmässiga avsättningar. Den planerade avsättningen för räkenskapsåret är 54 000 kr.

### **Underhållsplan**

Nedanstående underhållsplan innefattar de större underhållsåtgärder som planeras utföras fram till år 2035. De övre punkterna baseras på den underhållsbesiktning som utfördes den 16 september 2013 av Spetz Fastighetskonsult AB i samband med bildandet av föreningen och skulle täcka de åtgärder som behövde genomföras fram till 2019. Under 2017 togs en uppdaterad version fram av styrelsen med syfte att täcka åtgärder fram till år 2035, vilken uppdateras kontinuerligt.

Utfört	Åtgärd
1986	Stambyte
2014	Spolning av dagvattenledning
2014	Spolning och filmning av avlopp i källargolv
2014	Byte av mattor i hissar
2014	Renovering ytskikt i tvättstuga
2016	Fyra nya entréportar
2016	Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter inklusive nyckelsystemet iLOQ
2016	Rensning hängrännor, åtgärda skador på stuprör mm
2017	Diverse oförutsett
2017	Åtgärda fuktgenomslag i källare vid yttervägg
2018	Omputsning fasad, åtgärda balkongplattor och rost i bärverk m.m.
2018	Målning av samtliga fönster samt balkongräcken
2018	Målning av skorstensplåt mm
2018	Hängrännor
2018	Asfaltering
2018	Spolning av samtliga avlopp
2020	Renovering källarlokal
2021	Uppsättning av grindar
2021	Utbyte av portkods-system
2022	Anläggning av ny uteplats
2022	Renovering trappuppgångar

#### Återstår att utgöra

2024 Utbyte av hissar

Installation av automatiska dörröppnare  
Renovering av avloppsstammar  
Målning av källargolv  
Målning av cykelrum

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 5 medlemmar anlitat RK Teknik i Gusum Aktiebolag för byggnation av balkonger i deras bostadsrätter. Byggnationen bekostas av varje medlem.

I december 2023 har Föreningen tecknat ett nytt lån hos Länsförsäkringar Östergötland för att finansiera utbyte av 2 hissar, varav första delen har betalats in i 2023. Föreningen väntar på en till betalning i 2024.

I samband med utbyte av 2 hissar har årsavgifterna höjts med 25% fr.o.m. 24-01-01.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	636 485	661 661	728 476	686 184
Resultat efter finansiella poster	-373 314	-602 973	-542 212	-601 372
Soliditet, %	89	93	93	94
Årsavgift upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	417			
Skuldsättning, kr/kvm	1 281			
Sparande, kr/kvm	13			
Räntekänslighet, %	3			
Energikostnader, kr/kvm	176			

## Föreningens resultat och ställning vid redovisningsmässig förlust

Föreningen har under räkenskapsåret en förlust på -373 314 kr, varav 328 935 kr avser avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och exkluderas dem blir resultatet -44 379kr.

Föreningens förlust innebär att årsavgifterna har behövts höjas med 25% fr.o.m. den 2024-01-01 för att säkerställa finansiering av framtida ekonomiska åtagande. Föreningen har tecknat ett nytt lån som utbetalas i två delar, en i december 2023 och en till under våren 2024. Lånet kommer att finansiera utbyte av två hissar som behöver ersättas omedelbart.

Förlusten uppstod vid en avsättning till fond för yttre underhåll med 2 000 000 kr som var i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Detta resulterade i ett initialt balanserat resultat i form av en ackumulerad förlust på 2 000 000 kr. Denna initiala avsättning var en bokföringsmässig förflyttning av 2 000 000 kr från fritt kapital (balanserat resultat) till bundet kapital (fond för yttre underhåll).

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 082 223	829 139	-7 841 939	-602 973
Kapitalinsatser	1 100 000			
<i>Disponeras för</i>				
Förändring fond för yttre underhåll		-105 800	105 800	
Balanseras i ny räkning			-602 972	602 973
Årets resultat				-373 314
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 182 223</b>	<b>723 339</b>	<b>-8 339 111</b>	<b>-373 314</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 339 111
Årets resultat	-373 314
<b>Totalt</b>	<b>-8 712 425</b>
Styrelsen föreslår att delen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	54 000
Balanseras i ny räkning	-8 766 425
<b>Summa</b>	<b>-8 712 425</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Hyres- och avgiftsintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	636 485	661 661
Övriga rörelseintäkter		9 508	7 352
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>645 993</b>	<b>669 013</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftkostnader	3	-527 980	-733 080
Övriga externa kostnader		-100 380	-128 292
Personalkostnader	4	0	-32 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-328 935	-338 535
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-957 295</b>	<b>-1 232 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-311 302</b>	<b>-563 748</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	527	1 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-62 539	-40 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 012</b>	<b>-39 225</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-373 314</b>	<b>-602 973</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-373 314</b>	<b>-602 973</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-373 314</b>	<b>-602 973</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	22 463 260	22 792 195
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 463 260	22 792 195
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 463 260	22 792 195
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Förskott till leverantörer		319 050	0
Summa varulager		319 050	0
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		143 954	16 699
Övriga fordringar		14	45 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 968	48 441
Summa kortfristiga fordringar		193 936	110 608
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 935 455	274 329
Summa kassa och bank		1 935 455	274 329
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 448 441	384 937
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		24 911 701	23 177 132

14

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Inbetalda insatser</i></b>		30 905 562	29 911 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 339 111	-7 841 939
Årets resultat		-373 314	-602 973
Summa fritt eget kapital		-8 712 425	-8 444 912
<b>Summa eget kapital</b>		22 193 137	21 466 450
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 956 250	1 306 250
Övriga skulder		-50 508	0
Summa långfristiga skulder		1 905 742	1 306 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 508	37 500
Leverantörsskulder		403 359	258 329
Skatteskulder		68 392	58 102
Övriga skulder		45	2 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 518	48 241
Summa kortfristiga skulder		812 822	404 432
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		24 911 701	23 177 132



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-373 314	-602 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	328 935	338 535
	-44 379	-264 438
Betald skatt	10 290	190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-34 089</b>	<b>-264 248</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av förskott till leverantörer	-319 050	0
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-83 328	-61 605
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	385 093	160 557
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-51 374</b>	<b>-165 296</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna kapital insatser	1 100 000	0
Upptagna lån	650 000	0
Amortering av låneskulder	-37 500	-37 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 712 500</b>	<b>-37 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 661 126</b>	<b>-202 796</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>274 329</b>	<b>477 125</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 935 455</b>	<b>274 329</b>

## Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	527	1 651
Erlagd ränta	62 539	40 876
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	328 935	338 535
	<b>328 935</b>	<b>338 535</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Mark är inte föremål från avskrivningar.

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

##### Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

$\text{Årsavgifter} / \text{Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt}$

##### Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt

$\text{Räntebärande skulder på balansdagen} / \text{Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt}$

##### Sparande per kvadratmeter

$\text{Justerat resultat} / \text{Antalet kvadratmeter}$

##### Räntekänslighet

$\text{Räntebärande skulder på balansdagen} / \text{Årsavgifter}$

##### Energikostnad per kvadratmeter

$\text{Kostnader för värme, el och vatten} / \text{Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt}$

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter, bostäder	593 400	619 364
Hyror, garage	43 078	42 300
Övriga rörelseintäkter	9 508	7 352
<b>Summa</b>	<b>645 986</b>	<b>669 016</b>

Årsavgiften inkluderar kostnader för el, vatten och avfallshantering

## Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	56 633	68 038
Hissbesiktning	7 064	6 542
Bevakningskostnader	957	0
Snöröjning	5 209	0
Rep. Tvättutrustning gemensamma utrymmen	15 094	59 603
Rep. Hiss	17 259	39 363
Bygglovshandlingar	6 494	0
Fastighetsel	59 819	41 345
Uppvärmning	175 127	178 244
Vatten	34 082	40 307
Avfallshantering	41 005	41 692
Fastighetsförsäkring	48 441	41 288
Kabel-TV och internet	16 883	11 717
Datakommunikation	4 381	5 715
Fastighetsskatt	39 531	28 861
Planerat Underhåll	0	159 800
Övriga kostnader för Reparation och Underhåll	0	10 564
<b>Summa</b>	<b>527 979</b>	<b>733 079</b>

## Not 4 Personal

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	0	16 667
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	8 333
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>16 667</b>
Sociala kostnader	0	7 854

## Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	328 935	328 936
Inventarier, verktyg och installationer	0	9 599
<b>Summa</b>	<b>328 935</b>	<b>338 535</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	527	1 651
<b>Summa</b>	<b>527</b>	<b>1 651</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-62 539	-40 876
<b>Summa</b>	<b>-62 539</b>	<b>-40 876</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnader	16 446 795	16 446 795
Mark	9 251 000	9 251 000
	<u>25 697 795</u>	<u>25 697 795</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 905 600	-2 576 665
-Årets avskrivning enligt plan	-328 935	-328 936
	<u>-3 234 535</u>	<u>-2 905 601</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 463 260</b>	<b>22 792 194</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	877 213	877 213
Vid årets slut	877 213	877 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-877 213	-867 614
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	0	-9 599
Vid årets slut	<u>-877 213</u>	<u>-877 213</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	1 956 250	1 343 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-50 508	-37 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 905 742</b>	<b>1 306 250</b>

**Skulder till kredit institut**

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Slut- förfallodag</b>	<b>Ing. skuld</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg. skuld</b>
Länsföräkringar Hypotek 53	4,99%	2028-11-30	1 343 750	37 500	1 306 250
Länsföräkringar Hypotek 49	4,99%	2033-12-31	0	0	650 000
			<b>1 343 750</b>	<b>37 500</b>	<b>1 956 250</b>

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda panter och säkerheter</b>	<b>5065000</b>	<b>5065000</b>

**Eventalförpliktelser**

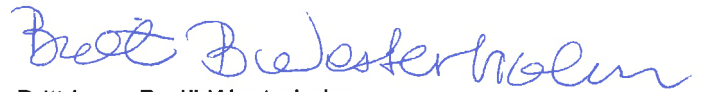
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

## Underskrifter

Linköping, 2024- 04 -23



Susanne Hellberg  
Styrelseordförande



Britt Inger Bodö Westerholm  
Styrelseledamot



Eva Eng Engmark  
Styrelseledamot



Rebecca Kågemyr  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2024.  
Deloitte AB



Adisa Hadzic  
Auktoriserad revisor

### Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie föreningsstämma

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Beckasinen 3  
organisationsnummer 769618-2158

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Beckasinen 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Beckasinen 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 26 april 2024

Deloitte AB



Adisa Hadzic  
Auktoriserad revisor