

Årsredovisning 2017



Brf Betsövägen
Org.nr 769621-6881

M

BA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Betsövägen 4-10, 132 30 SALTSJÖ-BOO
Mail: info@betsoe.se
www.betsoe.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se





Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Orminge 46:4 och 46:5 i Nacka kommun förvärvades 2013-01-31.

Föreningens fastigheter består av flerfamiljshus på adresserna Betsövägen 4, 6, 8 och 10. Fastigheterna byggdes 1970 och har värdeår 1970.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 695 kvm, varav 6 653 kvm utgör lägenhetsyta och 42 kvm lokalyta.

I föreningen finns 18 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut 14 parkeringar till de boende medan 4 platser fungerar som betalande besöksplatser.

Lägenhetsfördelning
57 st 1 rum och kök
74 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 111 upplåtna med bostadsrätt och 22 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

M

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Utbyte av värmeundercentral	2016
Utbyte av el-servis	2016
Byte av 4 st entrédörrar	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Lundkvistgruppen AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-09-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 130 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 128.

Under året har 11 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

B

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-03-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Lindgren	ledamot/ordf.
Helen Andersson	ledamot/sekr.
Bernt Bohlin	ledamot
Hanna Gustafsson	ledamot (avgått)
Marie Lindgren	ledamot (avgått)
Lena Andersson	ledamot (avgått)
Karl Lindgren	ledamot (avgått)

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer valts.

Valberedningen består av Christer Lövgren och Christian Brandt varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ramavtal har träffats med Nacka kommun beträffande föreningens påbyggnadsprojekt samt med SBU beträffande projektets genomförande.

Under året har obligatorisk ventilations kontroll utförts till en kostnad av 250 Kkr.

Föreningens resultat för år 2017 är -947 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -565 Kkr. Förändringen beror delvis på ökade reparations och underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat med 8 Kkr och det har ett samband med att föreningen löpande amorterar ner på sina lån.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 930 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -17 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 17 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

M

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 3 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter som totalt har inbringat 3,6 Mkr. Transaktioner som har minskat kassan är amorteringar med 329 Kkr samt inköp av tvättmaskin med 51 Kkr.

Årsavgifterna höjdes med 2 % 1 januari 2017 och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om ytterligare en avgiftshöjning med 1 % från 1 januari 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
LED Armaturer i trapphus	113
Ommålning hyreslägenhet	65
Byte av golvbeläggning i entréportar och hissar	70

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 300 Kkr de kommande åren. Till det planerade underhållet ska medel samlas via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Denna avsättning har inte påbörjats än eftersom föreningen är relativt ny ombildad och utgår ännu från den tekniska besiktningen. Dock har styrelsen nu beslutat att komma igång med avsättning till den yttre fonden och finns föreslagen i resultatdispositionen. Eftersom det inte finns någon framtagna underhållsplan utgår föreslagen avsättning till den yttre fonden enligt 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.
Upprustning av värmesystem	150 Kkr
Andra inre underhållsarbeten	150 Kkr

B

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 872 329	10 101 890	0	-2 386 603	-564 947	73 022 669
Resultatdisp enl stämman:						
Balanseras i ny räkning				-564 947	564 947	
Upplåtelser	1 189 297	2 440 703				3 630 000
Årets resultat					-947 035	-947 035
Belopp vid årets utgång	67 061 626	12 542 593	0	-2 951 550	-947 035	75 705 634

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	5 946	5 888	5 693	5 693	-5 111
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-947	-565	-1 289	-818	-279
Soliditet, %	57,0	56,0	54,0	49,1	47,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	771	754	740	712	690
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 185	10 321	11 407	12 953	13 218
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 178	12 051	12 174	12 168	12 023
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,41	3,26	3,18	3,50	3,51
Fastighetens belåningsgrad, % **	45,4	45,4	49,3	51,9	51,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 951 550
Årets resultat	-947 035
	<hr/>
	-3 898 585
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	258 075
I ny räkning överföres	-4 156 660
	<hr/>
	-3 898 585

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

[Handwritten signature]

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 823 982	5 853 998
Övriga rörelseintäkter	3	122 444	34 410
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 946 426	5 888 408
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 443 026	-3 155 662
Övriga externa kostnader	5	-443 998	-292 368
Personalkostnader	6	-172 388	-179 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-929 716	-896 956
Summa rörelsens kostnader		-4 989 128	-4 524 956
Rörelseresultat		957 298	1 363 452
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 796	15 098
Räntekostnader		-1 916 129	-1 943 497
Summa finansiella poster		-1 904 333	-1 928 399
Resultat efter finansiella poster		-947 035	-564 947
Årets resultat		-947 035	-564 947

U

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	123 504 388	124 394 234
Inventarier, verktyg och installationer	8	281 301	269 902
Summa materiella anläggningstillgångar		123 785 689	124 664 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrätt		1 700 000	1 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700 000	1 700 000
Summa anläggningstillgångar		125 485 689	126 364 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		168 732	166 044
Övriga fordringar		1 894	1 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 614	62 753
Summa kortfristiga fordringar		234 240	230 131
Kassa och bank		6 989 949	3 898 328
Summa omsättningstillgångar		7 224 189	4 128 459
SUMMA TILLGÅNGAR		132 709 878	130 492 595

M

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 604 219	75 974 219
Summa bundet eget kapital		79 604 219	75 974 219
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 951 550	-2 386 603
Årets resultat		-947 035	-564 947
Summa fritt eget kapital		-3 898 585	-2 951 550
Summa eget kapital		75 705 634	73 022 669
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	52 232 308	56 088 276
Summa långfristiga skulder		52 232 308	56 088 276
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	3 855 944	328 804
Leverantörsskulder		217 606	261 475
Aktuell skatteskuld		7 659	15 803
Övriga skulder		73 547	67 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	617 180	708 309
Summa kortfristiga skulder		4 771 936	1 381 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 709 878	130 492 595

MA

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	957 298	1 363 452
Justeringar för avskrivningar	929 716	896 956
Erhållen ränta mm	11 796	15 098
Erlagd ränta	-1 916 129	-1 943 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 319	332 009
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 688	-100 812
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 421	-45 258
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-43 869	155 200
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-92 985	12 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-158 282	353 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-51 269	-277 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 269	-277 012
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 189 297	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 440 703	0
Amortering långfristiga lån	-328 828	-5 303 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 301 172	-5 303 756
Förändring av likvida medel	3 091 621	-5 227 229
Likvida medel vid årets början	3 898 328	9 125 557
Likvida medel vid årets slut	6 989 949	3 898 328

M

B

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1%

Installationer 10 år 10%

Inventarier 5 år 20%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	4 090 947	3 983 179
	Hyresintäkter bostäder	1 401 455	1 457 376
	Hyresintäkter lokaler	6 420	6 420
	Hyresintäkter p-platser/garage	113 188	105 364
	Övriga intäkter	211 972	301 659
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 823 982	5 853 998
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övriga intäkter	33 300	34 410
	Ramavtal Röda Längan	89 144	0
	Summa övriga rörelseintäkter	122 444	34 410

M

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	147 000	147 000
	Städ	108 625	124 625
	Fastighetsel	142 270	181 566
	Fjärrvärme	1 025 084	1 031 311
	OVK	78 300	0
	Vatten	417 403	523 884
	Sophämtning	205 957	192 594
	Reparation/underhåll bostäder	170 133	105 219
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	241 556	120 163
	Reparation/underhåll hissar	60 134	37 190
	Fastighetsförsäkring	153 491	143 141
	Fastighetsavgift/skatt	175 145	168 894
	Kabel-TV	34 749	34 212
	Övriga driftkostnader	483 179	345 863
	Summa driftkostnader	3 443 026	3 155 662

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Försäljningskostnader	81 200	0
	Ekonomisk förvaltning	162 491	160 351
	Revision	31 000	34 975
	Konsultarvoden	8 936	8 936
	Övriga externa kostnader	71 227	88 106
	Ramavtal Röda länkan	89 144	0
	Summa övriga externa kostnader	443 998	292 368

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	141 200	138 174
	Sociala kostnader	31 188	41 796
	Summa personalkostnader	172 388	179 970

u

B

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	127 120 825	127 120 825
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 120 825	127 120 825
	Ingående avskrivningar	-2 726 591	-1 836 745
	Årets avskrivningar	-889 846	-889 846
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 616 437	-2 726 591
	Utgående redovisat värde	123 504 388	124 394 234
	Redovisat värde byggnader	85 368 140	86 257 986
	Redovisat värde mark	38 136 248	38 136 248
	Summa redovisat värde	123 504 388	124 394 234
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	86 025 000 58 025 000	86 025 000 58 025 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	277 012	0
	Inköp	51 269	277 012
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 281	277 012
	Ingående avskrivningar	-7 110	0
	Årets avskrivningar	-39 870	-7 110
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 980	-7 110
	Utgående redovisat värde	281 301	269 902
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	13 490	12 692
	Förutbetald kabel-TV	8 830	8 683
	Ekonomisk förvaltning	41 294	40 604
	Övriga förutbetalda kostnader	0	774
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 614	62 753

M



NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 791 184	1 435 176
	Amortering efter 5 år	50 441 124	54 653 100
	Summa långfristiga skulder	52 232 308	56 088 276

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	rörligt	0,59	88 986	7 647 063
SBAB	2018-01-12	3,53	3 588 986	16 147 063
SBAB	2020-01-13	3,84	88 986	16 147 063
SBAB	2022-12-07	4,13	88 986	16 147 063
Summa			3 855 944	56 088 252
Avgår kortfristig del				3 855 944
Summa långfristiga skulder				52 232 308

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	0	69 816
	Upplupen fjärrvärme	148 444	147 058
	Upplupen fastighetsel	13 409	16 020
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	425 327	446 415
	Övriga upplupna kostnader	30 000	29 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	617 180	708 309

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
	Summa ställda säkerheter	70 000 000	70 000 000

Stockholm 2018-03-05

Bengt Lindgren

Helen Andersson

Bernt Bohlin

Hanna Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2018.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Betsövägen
Org.nr. 769621-6881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betsövägen för år 2017.

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 2017 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 "Revisorers 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Betsövågen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

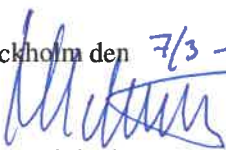
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



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

Stockholm den 7/3 - 2018.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far