



Årsredovisning 2018

Brf Betsövägen

Org. 769621-6881

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Betsövägen 4-10, 132 30 SALTSJÖ-BOO

Mail: info@betsoe.se

www.betsoe.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se

www.rbeekonomi.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. Fastighet 46:5 har genom fastighetsreglering tillförts till fastighet 46:4 i samband med köpet.

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 6 701 kvm, varav 6 659 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
56 st 1 rum och kök
75 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 112 upplåtna med bostadsrätt och 21 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.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
LED Armaturer i trapphus	2017
Ommålning hyreslägenhet	2017
Byte av golvbeläggning i entréportar och hissar	2017
Utbyte av värmeundercentral	2016
Utbyte av el-servis	2016
Byte av 4 st entrédörrar	2016

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

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 128 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 130. Under året har 9 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Lindgren (t.o.m. 30/9)	ledamot/ordf.
Bernt Bohlin	ledamot/kassör
Helen Andersson	ledamot/sek.
Hjalmar Hagman	ledamot
Janne Hazell (f.o.m. 1/10)	ledamot/ordf.

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

Valberedningen består av Christer Lövgren, Christian Brandt och Ano Ambroladze.

Antal 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

Föreningens resultat för år 2018 är -287 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -947 Kkr. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 937 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 648 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett

likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med -1 936 Kkr. Föreningen har under året upplåtit en lägenhet som har inbringat 1 600 Kkr och amorterat totalt 3 856 Kkr.

Årsavgifterna höjdes med 1% 1 Januari 2018 och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om en avgifts-höjning på 1,5% f.o.m. 1 januari 2019.

Underhåll av fastigheten har genomförts under verksamhetsåret är framförallt löpande underhåll enligt budget, där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret. Inga större underhållsarbeten har utförts under året.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet ska följa en **Underhållsplan**. Styrelsen har gjort bedömningen att en Underhållsplan behöver upprättas, och har därför avsatt medel i budgeten för 2019 för detta ändamål. Till det planerade underhållet ska medel samlas via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Eftersom det inte finns någon framtagna underhållsplan utgår föreslagen avsättning till den yttre fonden enligt 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 061 626	12 542 593	0	-2 951 550	-947 035	75 705 634
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			258 075	-258 075		
Balanseras i ny räkning				-947 035	947 035	
Insatser	664 024					664 024
Upplåtelser		935 976				935 976
Årets resultat					-287 028	-287 028
Belopp vid årets utgång	67 725 650	13 478 569	258 075	-4 156 660	-287 028	77 018 606

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	5 888	5 946	5 888	5 693	5 693
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-287	-947	-565	-1 289	-818
Soliditet, %	59,2	57,0	56,0	54,0	49,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	776	771	754	740	712
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 289	10 185	10 321	11 407	12 953
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 044	12 178	12 051	12 174	12 168
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,67	3,41	3,26	3,18	3,50
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,6	45,4	45,4	49,3	51,9

* 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	-4 156 660
Årets resultat	-287 028
	<hr/>
	-4 443 688
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	258 075
I ny räkning överföres	-4 701 763
	<hr/>
	-4 443 688

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.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 856 905	5 823 982
Övriga rörelseintäkter	3	31 080	122 444
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 887 985	5 946 426
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 267 398	-3 443 026
Övriga externa kostnader	5	-353 489	-443 998
Personalkostnader	6	-183 554	-172 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-936 855	-929 716
Summa rörelsens kostnader		-4 741 296	-4 989 128
Rörelseresultat		1 146 689	957 298
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 735	11 796
Räntekostnader		-1 444 452	-1 916 129
Summa finansiella poster		-1 433 717	-1 904 333
Resultat efter finansiella poster		-287 028	-947 035
Årets resultat		-287 028	-947 035

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	122 614 542	123 504 388
Inventarier, verktyg och installationer	8	321 463	281 301
Summa materiella anläggningstillgångar		122 936 005	123 785 689
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrätt		1 700 000	1 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700 000	1 700 000
Summa anläggningstillgångar		124 636 005	125 485 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		78 615	168 732
Övriga fordringar		299 926	1 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 000	63 614
Summa kortfristiga fordringar		443 541	234 240
Kassa och bank		5 056 757	6 989 949
Summa omsättningstillgångar		5 500 298	7 224 189
SUMMA TILLGÅNGAR		130 136 303	132 709 878

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 204 219	79 604 219
Yttre fond		258 075	0
Summa bundet eget kapital		81 462 294	79 604 219
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 156 660	-2 951 550
Årets resultat		-287 028	-947 035
Summa fritt eget kapital		-4 443 688	-3 898 585
Summa eget kapital		77 018 606	75 705 634
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		51 846 964	52 232 308
Summa långfristiga skulder		51 846 964	52 232 308
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	385 320	3 855 944
Leverantörsskulder		135 444	217 606
Aktuell skatteskuld		10 585	7 659
Övriga skulder		77 001	73 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	662 383	617 180
Summa kortfristiga skulder		1 270 733	4 771 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 136 303	132 709 878

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 146 689	957 298
Justeringar för avskrivningar	936 855	929 716
Erhållen ränta mm	10 735	11 796
Erlagd ränta	-1 444 452	-1 916 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	649 827	-17 319
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	90 117	-2 688
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-299 419	-1 421
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-82 162	-43 869
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	51 583	-92 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 946	-158 282
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-87 171	-51 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 171	-51 269
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	664 024	1 189 297
Inbetalda upplåtelseavgifter	935 976	2 440 703
Amortering långfristiga lån	-3 855 968	-328 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 255 968	3 301 172
Förändring av likvida medel	-1 933 193	3 091 621
Likvida medel vid årets början	6 989 949	3 898 329
Likvida medel vid årets slut	5 056 757	6 989 949

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 1 337 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	4 208 548	4 090 947
	Hyresintäkter bostäder	1 292 464	1 401 455
	Hyresintäkter lokaler	6 420	6 420
	Hyresintäkter p-platser/garage	119 670	113 188
	Övriga intäkter	229 803	211 972
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 856 905	5 823 982

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övriga intäkter	31 080	33 300
	Ramavtal Röda Längan	0	89 144
	Summa övriga rörelseintäkter	31 080	122 444
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	147 000	147 000
	Städ	128 375	108 625
	Fastighetsel	154 138	142 270
	Fjärrvärme	1 008 394	1 025 084
	OVK	0	78 300
	Sophämtning	202 784	205 957
	Vatten	519 450	417 403
	Reparation/underhåll bostäder	306 187	170 133
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	104 814	241 556
	Reparation/underhåll hissar	33 611	60 134
	Fastighetsförsäkring	158 512	153 491
	Fastighetsavgift/skatt	178 071	175 145
	Kabel-TV	35 329	34 749
	Övriga driftkostnader	290 733	483 179
	Summa driftkostnader	3 267 398	3 443 026
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Försäljningskostnader	39 500	81 200
	Ekonomisk förvaltning	165 176	162 491
	Revision	31 250	31 000
	Konsultarvoden	42 405	8 936
	Övriga externa kostnader	75 158	71 227
	Ramavtal Röda längan	0	89 144
	Summa övriga externa kostnader	353 489	443 998
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	147 600	141 200
	Sociala kostnader	35 954	31 188
	Summa personalkostnader	183 554	172 388

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	127 120 825	127 120 825
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 120 825	127 120 825
	Ingående avskrivningar	-3 616 437	-2 726 591
	Årets avskrivningar	-889 846	-889 846
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 506 283	-3 616 437
	Utgående redovisat värde	122 614 542	123 504 388
	Redovisat värde byggnader	84 478 294	85 368 140
	Redovisat värde mark	38 136 248	38 136 248
	Summa redovisat värde	122 614 542	123 504 388
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	86 025 000	86 025 000
	varav byggnader:	58 025 000	58 025 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	328 281	277 012
	Inköp	87 171	51 269
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 452	328 281
	Ingående avskrivningar	-46 980	-7 110
	Årets avskrivningar	-47 009	-39 870
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 989	-46 980
	Utgående redovisat värde	321 463	281 301
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	13 894	13 490
	Förutbetald kabel-TV	9 027	8 830
	Ekonomisk förvaltning	42 079	41 294
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 000	63 614

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 939 024	1 791 184
	Amortering efter 5 år	49 907 940	50 441 124
	Summa långfristiga skulder	51 846 964	52 232 308
		Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	
SBAB	rörligt	0,58	96 330
SBAB	rörligt	0,57	96 330
SBAB	2020-01-13	3,84	96 330
SBAB	2022-12-07	4,13	96 330
	Summa	385 320	52 232 284
	Avgår kortfristig del		385 320
	Summa långfristiga skulder		51 846 964
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupen fjärrvärme	135 052	148 444
	Upplupen fastighetsel	19 800	13 409
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	407 804	425 327
	Övriga upplupna kostnader	99 727	30 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	662 383	617 180

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
Summa ställda säkerheter	70 000 000	70 000 000

Stockholm 2019-02-10

Jan Hazell

Helen Andersson

Bernt Bohlin

Hjalmar Hagman

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/2 2019.

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 2018.

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 2018 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 Betsövägen för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 stadgarerna.

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 revisionsred 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 revisions sed 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 27/2 2019.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far