

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Beteshagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vendelsö Hage 1. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

##### Styrelsen

Björn Percy Lindblom	Ordförande
Peter Frans Bezjak	Ledamot
Jonas Sören Mikael Millerstrand	Ledamot
Thomas Curt Åke Millinger	Ledamot
Johan Lukas Wissman	Ledamot
Michael Lars Tobias Marmstål	Suppleant
Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Lennart Ingemar Rindstig	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ingemar Rindstig	Ordinarie Extern	Ernst & Young
------------------	------------------	---------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:2141	2011	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump och el-patron.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 6 småhus.

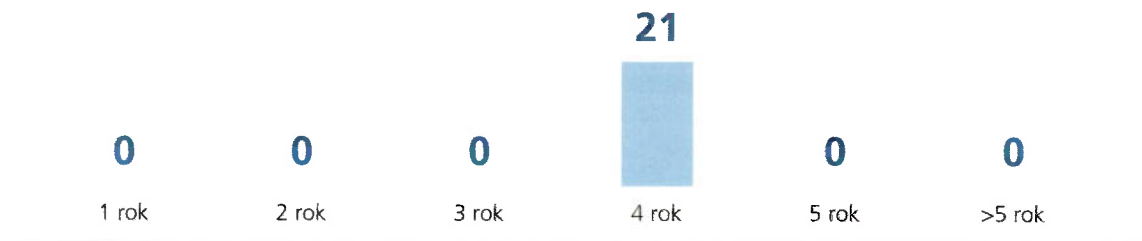
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 018 m<sup>2</sup>, varav 3 018 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Trädgård/Teknikförråd

h

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av carport samt staket baksida	2019	
Målning av fasader	2019	
Justering av dörrar	2019	
Spolning av stammar	2017	
Kompletteringssådd på allmänna ytor	2017	
Målning av staket på framsida	2017	
Beskärning av träd	2015	
Justering av dörrar	2015	
Utbyte av hängrännor och takpannor	2013	Pga snöoras
Ommålning av röda hus	2013	Utfört av Hjaltevadshus
Montering av extra snörasskydd	2013	
Utbyte av spräckta stuprör	2013	
Reparation av altaner	2013	Pga snöoras

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

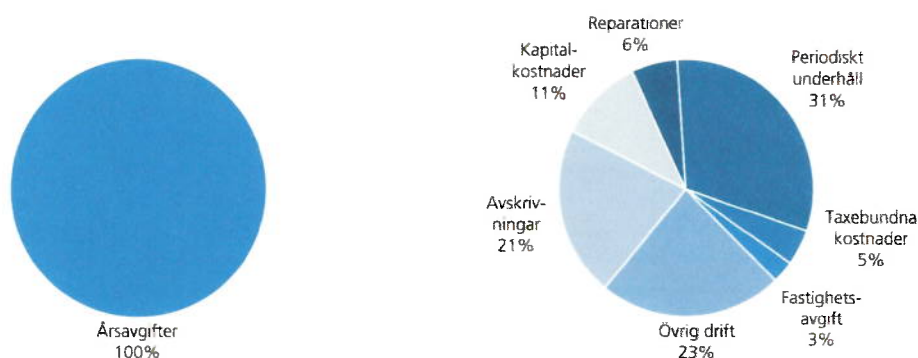
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Haninge Åkeri	Snöröjning och gatsopning
Telia	Kollektiv Data,Tele & TV
Snö & Isfritt Stockholm AB	Taskottning

### Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 897 607</b>	<b>1 506 466</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 359 425	1 383 919
Finansiella intäkter	0	48
Minskning kortfristiga fordringar	6 011	0
Ökning av kortfristiga skulder	44 735	35 078
	<b>1 410 171</b>	<b>1 419 045</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 025 951	713 899
Finansiella kostnader	317 671	306 829
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 177
	<b>2 343 622</b>	<b>1 027 905</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>964 155</b>	<b>1 897 607</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-933 451</b>	<b>391 140</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft planerade underhåll under året i form av ommålning av husen, staket samt carports. Detta har betalats av egen kassa och några nya lån har ej behövt tas.

Utöver detta har taken setts över och många takpannor behövdes bytas pga dåligt utfört arbete av snöskottningsfirma. Även gemensamma sandlådan renoverades och diverse småjobb såsom byte av ruttna staket mm.

2018 års fuktskada i hus 20 spillde över på 2019 års budget då sluträkningen betalades i januari.

I övrigt har inga akuta händelser skett under året.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st  
Tillkommande medlemmar: 2 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	450	455	456	498
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 317	8 317	8 339	8 538
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	2	2	3	2
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	36	30	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	105	102	108	141
Soliditet (%)	66	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 624	-277	-286	-41
Nettoomsättning (tkr)	1 357	1 373	1 373	1 499

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 018 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	52 590 000	0	0	52 590 000
Upplåtelseavgifter	635 000	0	0	635 000
Fond för yttre underhåll	344 743	127 414	-23 125	240 454
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 569 743</b>	<b>127 414</b>	<b>-23 125</b>	<b>53 465 454</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 086 720	-127 414	-253 615	-1 705 691
Årets resultat	-1 624 176	-1 624 176	276 740	-276 740
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 710 896</b>	<b>-1 751 590</b>	<b>23 125</b>	<b>-1 982 431</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>49 858 847</b>	<b>-1 624 176</b>	<b>0</b>	<b>51 483 023</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 624 176
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 959 306
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 414
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 710 896</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

344 743
<b>-3 366 153</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 357 050	1 373 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 375	10 519
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 359 425</b>	<b>1 383 919</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 489 479	-483 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-476 678	-171 204
Personalkostnader	Not 6	-59 794	-59 528
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 979	-639 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 665 930</b>	<b>-1 353 878</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 306 505</b>	<b>30 041</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-107	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 564	-306 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-317 671</b>	<b>-306 781</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 624 176</b>	<b>-276 740</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 624 176</b>	<b>-276 740</b>

h

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	74 260 848	74 900 827
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>74 260 848</b>	<b>74 900 827</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>74 260 848</b>	<b>74 900 827</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	965 341	1 904 804
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>965 341</b>	<b>1 904 804</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>965 341</b>	<b>1 904 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>75 226 189</b>	<b>76 805 630</b>

h

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 225 000	53 225 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	344 743	240 454
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 569 743</b>	<b>53 465 454</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 086 720	-1 705 691
Årets resultat		-1 624 176	-276 740
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 710 896</b>	<b>-1 982 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 858 847</b>	<b>51 483 023</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 700 000	16 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 700 000</b>	<b>16 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 400 000	8 700 000
Leverantörsskulder		76 584	52 091
Skatteskulder		8 915	16 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	181 843	153 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 667 342</b>	<b>8 922 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 226 189</b>	<b>76 805 630</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 357 050	1 373 400
	<b>1 357 050</b>	<b>1 373 400</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	2 375	10 519
	<b>2 375</b>	<b>10 519</b>

h

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	-7 185
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 947	16 800
	Snöröjning/sandning	48 272	43 078
	Myndighetstillsyn	31 238	0
	Gård	2 500	14 863
	Förbrukningsmateriel	558	0
	Fordon	2 888	7 130
		<b>91 403</b>	<b>74 686</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	0	2 988
	Elinstallationer	0	15 800
	Tak	85 812	33 000
	Fönster	13 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	9 768
	Skador/klotter/skadegörelse	75 000	10 519
		<b>174 062</b>	<b>72 075</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	874 155	0
	Mark/gård/utemiljö	62 551	23 125
		<b>936 706</b>	<b>23 125</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	6 681	6 845
	Vatten	118 252	108 341
	Sophämtning/renhållning	9 703	0
	Grovsopor	0	13 983
		<b>134 635</b>	<b>129 169</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 138	39 142
	Självrisk	21 031	0
	Bredband	0	62 944
		<b>68 169</b>	<b>102 086</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 504</b>	<b>82 026</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 489 479</b>	<b>483 168</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	62 944	0
	Juridiska åtgärder	41 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	27 500
	Föreningskostnader	15 690	1 499
	Fritids- och trivselkostnader	1 586	0
	Förvaltningsarvode	59 242	57 350
	Förvaltningsarvoden övriga	588	0
	Administration	795	600
	Konsultarvode	262 163	79 915
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 340
		<b>476 678</b>	<b>171 204</b>

h

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 500	45 500
	Sociala kostnader	14 294	14 028
		<b>59 794</b>	<b>59 528</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	639 979	639 979
		<b>639 979</b>	<b>639 979</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	79 274 018	79 274 018
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 274 018</b>	<b>79 274 018</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 373 191	-3 733 212
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 979	-639 979
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 013 170</b>	<b>-4 373 191</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>74 260 848</b>	<b>74 900 827</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 276 088	15 276 088
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 370 000	25 263 000
	Taxeringsvärde mark	17 955 000	12 810 000
		<b>54 325 000</b>	<b>38 073 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	54 325 000	38 073 000
		<b>54 325 000</b>	<b>38 073 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	1 186	12
	Klientmedel hos SBC	964 155	1 897 607
	Fordringar	0	7 185
		<b>965 341</b>	<b>1 904 804</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	240 454	292 396
	Reservering enligt stadgar	127 414	127 414
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 125	-179 356
	<b>Vid årets slut</b>	<b>344 743</b>	<b>240 454</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			<b>Villkors- ändringsda g</b>
		<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>
	Swedbank	1,160 %	8 700 000	8 700 000
	Swedbank	1,360 %	8 300 000	8 300 000
	Swedbank	1,320 %	8 100 000	8 100 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 100 000</b>	<b>25 100 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 400 000	-8 700 000
			<b>8 700 000</b>	<b>16 400 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 100 000 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 100 000	26 100 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	29 750	26 250
	Sociala avgifter	9 347	8 247
	Ränta	33 746	15 882
	Avgifter och hyror	109 000	103 550
		<b>181 843</b>	<b>153 929</b>

<b>Not 14</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	--

Inga större underhåll planeras under 2020.

h

---

## Styrelsens underskrifter

---

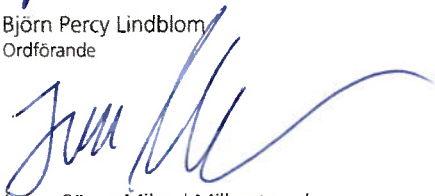
VENDELSÖ den 12 / 5 2020



Björn Percy Lindblom  
Ordförande



Peter Frans Bezjak  
Ledamot



Jonas Sören Mikael Millerstrand  
Ledamot



Thomas Curt Åke Millinger  
Ledamot



Johan Lukas Wissman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beteshagen, org.nr 769622-4968

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beteshagen för år 2019.

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 2019 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 revisorssed 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 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 att 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Beteshagen för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Stockholm 18/5 2020

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor