



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Beteshagen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beteshagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 43 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gräsyta samt mindre skogsparti.

Styrelsen

Peter Frans Bezjak	Ledamot
Björn Lindblom	Ledamot
Jonas Sören Mikael Millerstrand	Ledamot
Thomas Millinger	Ledamot
Johan Lukas Wissman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

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.

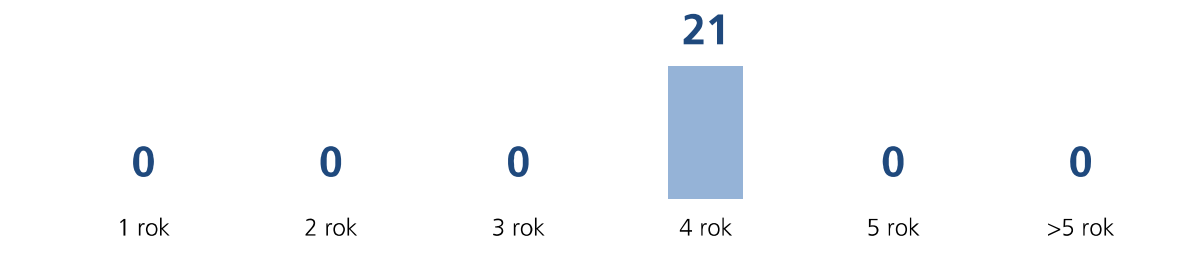
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 018 m², varav 3 018 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Trädgård/Teknikförråd

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
mossbekämpning tak	2021	
upprustning av gemensamma staket	2020	
Målning av Carport samt staket baksida	2019	
Målning av fasader	2019	
Justering av dörrar	2019	
Kompletteringssådd på allmänna ytor	2017	
Målning av staket på framsida	2017	
Spolning av stammar	2017	
Justering av dörrar	2015	
Beskärning av träd	2015	
Utbyte av hängrännor och takpannor	2013	Pga snöoras
Ommålning av röda hus	2013	Utfört av Hjaltevadshus
Montering av extra snöresskydd	2013	
Utbyte av spräckta stuprör	2013	
Reparation av altaner	2013	Pga snöoras

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

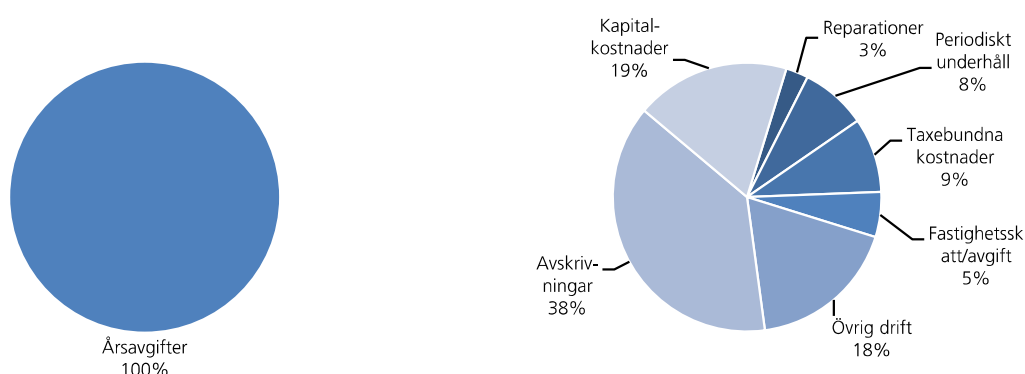
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Haninge Åkeri	Snöröjning och gatsopning
Telia	Kollektiv Data, Tele & TV
Immunit group AB	Snöskottning tak

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	998 018	964 155
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 242 600	1 378 844
Finansiella intäkter	312	-41
Minskning kortfristiga fordringar	5 145	0
Ökning av kortfristiga skulder	36 353	0
	1 284 410	1 378 803
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	719 066	631 768
Finansiella kostnader	310 712	312 376
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 326
Minskning av långfristiga skulder	0	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	195 470
	1 029 778	1 344 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 252 650	998 018
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	254 632	33 862

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har taken på samtliga fastigheter spolats och mossbekämpats. Samtliga brevlådor har bytts ut och staketerna i föreningen har rustats upp. Då ekonomin tillät detta beslutade styrelsen om avgiftsfri månad i december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	412	455	450	455
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 250	8 250	8 317	8 317
Elkostnad/m ² totalyta	2	2	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	30	39	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	104	105	102
Soliditet (%)	66	67	66	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-427	-205	-1 624	-277
Nettoomsättning (tkr)	1 243	1 373	1 357	1 373

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 018 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 590 000	0	0	52 590 000
Upplåtelseavgifter	635 000	0	0	635 000
Fond för yttre underhåll	138 485	127 414	-116 343	127 414
S:a bundet eget kapital	53 363 485	127 414	-116 343	53 352 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 709 958	-127 414	-88 977	-3 493 567
Årets resultat	-426 845	-426 845	205 320	-205 320
S:a ansamlad förlust	-4 136 803	-554 259	116 343	-3 698 887
S:a eget kapital	49 226 682	-426 845	0	49 653 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-426 845
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 582 544
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 414
summa balanserat resultat	-4 136 803

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

131 744
-4 005 059

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 242 600	1 373 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 444
Summa rörelseintäkter		1 242 600	1 378 844

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-574 511	-393 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 000	-171 412
Personalkostnader	Not 6	-62 555	-66 494
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 979	-639 979
Summa rörelsekostnader		-1 359 045	-1 271 747

RÖRELSERESULTAT**-116 445** **107 097****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		312	-41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 712	-312 376
Summa finansiella poster		-310 400	-312 417

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-426 845** **-205 320****ÅRETS RESULTAT****-426 845** **-205 320**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	72 980 890	73 620 869
Summa materiella anläggningstillgångar	72 980 890	73 620 869
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	72 980 890	73 620 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 254 017	1 004 530
Summa kortfristiga fordringar	1 254 017	1 004 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 254 017	1 004 530
SUMMA TILLGÅNGAR	74 234 907	74 625 398

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	53 225 000	53 225 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	138 485
Summa bundet eget kapital	53 363 485	53 352 414
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 709 958	-3 493 567
Årets resultat	-426 845	-205 320
Summa fritt eget kapital	-4 136 803	-3 698 887
SUMMA EGET KAPITAL	49 226 682	49 653 527
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 900 000
Summa långfristiga skulder	24 900 000	24 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	19 290	19 601
Skatteskulder	6 793	4 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	82 142
Summa kortfristiga skulder	108 225	71 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	74 234 907	74 625 398

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 373 400	1 373 400
Årsavgifter - bortfall	-130 800	0
	1 242 600	1 373 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	5 444
	0	5 444

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	9 898	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	7 200
	Snöröjning/sandning	20 899	10 372
	Gård	15 547	7 705
	Serviceavtal	5 019	0
	Förbrukningsmateriel	0	5 796
	Störningsjour och larm	1 100	0
	Fordon	0	2 509
		52 463	33 582
	Reparationer		
	VVS	6 741	0
	Elinstallationer	3 900	0
	Mark/gård/utemiljö	35 158	4 286
		45 799	4 286
	Periodiskt underhåll		
	VVS	20 599	0
	Tak	111 145	0
	Mark/gård/utemiljö	0	116 343
		131 744	116 343
	Taxebundna kostnader		
	El	6 672	6 360
	Vatten	135 639	91 325
	Sophämtning/renhållning	0	5 475
	Grovsopor	9 336	0
		151 647	103 160
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 338	48 837
	Bredband	53 018	0
		103 356	48 837
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 502	87 654
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	574 511	393 862
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	50 334
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	28 125
	Föreningskostnader	450	20 388
	Förvaltningsarvode	46 920	60 272
	Förvaltningsarvodena övriga	0	588
	Administration	1 295	585
	Korttidsinventarier	0	6 600
	Konsultarvode	2 525	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 520
		82 000	171 412

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	47 600	50 600
	Sociala kostnader	14 955	15 894
		62 555	66 494
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	639 979	639 979
		639 979	639 979
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 274 018	79 274 018
	Utgående anskaffningsvärde	79 274 018	79 274 018
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 653 149	-5 013 170
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 979	-639 979
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 293 128	-5 653 149
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 980 890	73 620 869
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 276 088	15 276 088
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 512 000	36 370 000
	Taxeringsvärde mark	20 832 000	17 955 000
		63 344 000	54 325 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 344 000	54 325 000
		63 344 000	54 325 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 367	1 367
	Klientmedel hos SBC	259 338	998 018
	Fordringar kreditfakturor	0	5 145
	Räntekonto hos SBC	993 312	0
		1 254 017	1 004 530

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	127 414	344 743
	Reservering enligt stadgar	127 414	127 414
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-116 343	-344 743
	Vid årets slut	138 485	127 414

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Swedbank 1,160 %	8 700 000	8 700 000	2024-03-25
	Swedbank 1,290 %	8 100 000	8 100 000	2024-12-20
	Swedbank 1,300 %	8 100 000	8 100 000	2024-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut	24 900 000	24 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		24 900 000	24 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 900 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 100 000	26 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	29 020	30 020
	Sociala avgifter	9 119	9 432
	Ränta	33 103	7 873
	Avgifter och hyror	10 900	0
		82 142	47 325

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inget större planerat

Styrelsens underskrifter

Vendelsö den / 2022

Peter Frans Bezjak
Ledamot

Björn Lindblom
Ledamot

Jonas Sören Mikael Millerstrand
Ledamot

Thomas Millinger
Ledamot

Johan Lukas Wissman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Beteshagen
Org.nr. 769622-4968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beteshagen för år 2021.

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 2021 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 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. 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 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 Beteshagen för år 2021 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 373 000	1 373 400	1 250 000
Årsavgifter - bortfall	0	-130 800	0
	1 373 000	1 242 600	1 250 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-9 898	0
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-20 899	-51 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-9 000	-15 547	-6 000
Serviceavtal	0	-5 019	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-1 000
Störningsjour och larm	0	-1 100	0
	-73 000	-52 463	-69 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-84 000	0	-150 000
VVS	0	-6 741	0
Elinstallationer	0	-3 900	0
Mark/gård/utemiljö	0	-35 158	0
	-84 000	-45 799	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-75 000
VVS	0	-20 599	0
Tak	0	-111 145	0
	0	-131 744	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-7 000	-6 672	-7 000
Vatten	-95 000	-135 639	-119 000
Sophämtning/renhållning	-6 000	0	-11 000
Grovsopor	0	-9 336	0
	-108 000	-151 647	-137 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 000	-50 338	-50 000
Bredband	0	-53 018	0
	-51 000	-103 356	-50 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-89 502	-85 000
	-85 000	-89 502	-85 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-53 000	0	-66 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-26 250	-29 000
Föreningskostnader	-21 000	-450	-16 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-46 920	-63 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	-1 000
Administration	-1 000	-1 295	-2 000
Konsultarvode	0	-2 525	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 560	-5 000
	-175 000	-82 000	-182 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-47 600	-48 000
Övriga arvoden	-3 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 955	-15 000
	-66 000	-62 555	-63 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-640 000	-639 979	-640 000
	-640 000	-639 979	-640 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 282 000	-1 359 045	-1 451 000
RÖRELSERESULTAT	91 000	-116 445	-201 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	312	0
Låneräntor	-307 000	-310 712	-307 000
	-307 000	-310 400	-307 000
RESULTAT	-216 000	-426 845	-508 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se