

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen

Betslet 3

764500-0972

Räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

| Innehållsförteckning: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Betslet 3, 764500-0972 får härmed avge årsredovisning för 2016-07-01 - 2017-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Borås.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

| Styrelseledamöter | Uppdrag | Vald t.o.m. årsstämman |
|----------------------------|--|-------------------------------|
| Ingegerd Andersson | Ordförande | 2018 |
| Gunilla Folkesson | Vice ordförande | 2018 |
| Catrine Manhof | Sekreterare | 2017 |
| Sonja Norén | Ledamot | 2017 |
| Anita Luukonen | Ledamot | 2018 |
| Styrelsesuppleanter | | |
| Åke Eriksson | Suppleant | 2017 |
| Stefan Elmström | Suppleant | 2017 |
| Revisorer | | |
| Anders Winther | Godkänd revisor (Revisionsgruppen i Borås) | |
| Rikard Johelid | Suppleant (Revisionsgruppen i Borås) | |

I tur att avgå ur styrelsen är Sonja Norén och Catrine Manhof samt suppleanterna Åke Eriksson och Stefan Elmström.

Föreningen har under året haft sin ordinarie årsstämma den 29 november 2016. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Betslet 3 i Borås, med tomträtt. Fr.o.m. 1 januari 2008 har ett nytt avgäldskontrakt tecknats. Detta avtal gäller t o m 2068-01-01.

Byggnaderna innehåller 12 st bostadsrättslägenheter. Föreningen har inga lokaler.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 826,5 kvm bostäder. Föreningen har också 3 garage och 5 p-platser med el.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 6 950 000 kr.

| Lägenhetsmodell | Antal | Yta kvm |
|-----------------|-----------|------------|
| 1 rum o kök | 2 | 83 |
| 3 rum o kök | 10 | 744 |
| | 12 | 827 |

Överlåtelse

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse gjorts, föregående år 1 styck.

Försäkringar

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Avtal

Ekonomisk förvaltning 7-Fast AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbeten

Styrelsen har arbetat med dräneringsarbeten som påbörjades i oktober 2017 samt kommande fiberindragning till fastigheten.

Avskrivningar

I och med föregående års avskrivningar är byggnaden helt avskriven. Kvarvarande avskrivningsplaner avser vissa komponenter i byggnaden, se sida 8.

Ekonomisk översikt

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 | 2015-06-30 | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Årsavgifter, kr/kvm | 718 | 684 | 652 | 621 | 591 |
| Soliditet % | 8 | 3 | 1 | -1 | -3 |
| Justerad soliditet % | 78 | 57 | 44 | 60 | 56 |
| Kassalikviditet % | 290 | 196 | 155 | 160 | 109 |
| Driftskostnader, kr/kvm | 358 | 393 | 390 | 383 | 379 |
| Lån, kr/kvm | 2 553 | 2 616 | 2 679 | 1 890 | 1 928 |
| Ränta, kr/kvm | 70 | 81 | 75 | 60 | 62 |
| Årets resultat | 131 604 | 39 629 | 34 257 | 33 627 | -367 499 |

Förklaring:

Soliditet är eget kapital / totalt kapital (balansomslutning).

Justerad soliditet är soliditeten med tillägg för mellanskillnaden mellan taxeringsvärdet och det bokförda värdet på byggnad.

Kassalikviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar / kortfristiga skulder).

Driftskostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 826,5 kvm.

Lån, kr/kvm och ränta, kr/kvm är beräknat på BOA 826,5 kvm.

Årsavgifter

Styrelsen har behandlat budgeten för verksamhetsår 2017-2018 och beslutat att höja avgifterna med 2 % från 1 januari 2018.

Underhåll och fastighetsförbättringar

Löpande -och planerat underhåll

Under verksamhetsåret har det löpande underhållet uppgått till 5 tkr (fg år 1 tkr). Det planerade underhållet uppgick till 0 kr (fg år 21 tkr).

Fastighetsförbättringar

| | År |
|--|-----------|
| Takbyte | 2014-2015 |
| Fönsterbyte | 2012-2013 |
| Byte av lägenhetsdörrar, låssystem och postboxar | 2004-2005 |
| Stamrenovering badrum | 2002-2003 |
| Installation elstolpar till p-platser | 1990-1991 |

Framtida underhållsbehov

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om 2 miljoner kronor de kommande 10 åren. Den största posten avser dränering som påbörjades i oktober 2017.

Eget kapital

| | Medlems insatser | Reserv fond | Underhålls fond | Balanserat- och årets resultat | Summa eget kapital |
|------------------|---------------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 37 700 | 65 972 | 313 000 | -363 069 | 53 603 |
| Disposition | | | | | |
| Avsättning | | | 76 000 | -76 000 | - |
| lanspråktagande | | | -20 625 | 20 625 | - |
| Årets resultat | | | | 131 604 | 131 604 |
| | 37 700 | 65 972 | 368 375 | -286 840 | 185 207 |

Disposition av föreningens resultat

| | Belopp i kr |
|--|-----------------|
| Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr) | |
| Balanserat resultat | -418 444 |
| Årets resultat | 131 604 |
| Totalt | -286 840 |
| Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman: | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -76 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | - |
| Balanseras i ny räkning | -362 840 |

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-07-01- 2017-06-30</i> | <i>2015-07-01- 2016-06-30</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 598 660 | 571 566 |
| | | <u>598 660</u> | <u>571 566</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -294 911 | -324 560 |
| Löpande underhåll | 4 | -4 912 | -1 150 |
| Planerat underhåll | 5 | - | -20 625 |
| Personalkostnader | 6 | -2 654 | -2 204 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -16 366 | -16 367 |
| Övriga kostnader | | -1 267 | -2 906 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -89 294 | -97 104 |
| Rörelseresultat | | <u>189 256</u> | <u>106 650</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | - | 3 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -57 652 | -67 024 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>131 604</u> | <u>39 629</u> |
| Årets resultat | | <u>131 604</u> | <u>39 629</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-06-30</i> | <i>2016-06-30</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 10 | 1 877 173 | 1 966 467 |
| | | <u>1 877 173</u> | <u>1 966 467</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>1 877 173</u> | <u>1 966 467</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 71 | 34 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 24 319 | 29 041 |
| | | <u>24 390</u> | <u>29 075</u> |
| Kassa och bank | 12 | 533 799 | 373 607 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>558 189</u> | <u>402 682</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>2 435 362</u> | <u>2 369 149</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-06-30</i> | <i>2016-06-30</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 700 | 37 700 |
| Reservfond | | 65 972 | 65 972 |
| Fond för yttre underhåll | | 368 375 | 313 000 |
| | | <u>472 047</u> | <u>416 672</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | -418 444 | -402 698 |
| Årets resultat | | 131 604 | 39 629 |
| | | <u>-286 840</u> | <u>-363 069</u> |
| Summa eget kapital | | <u>185 207</u> | <u>53 603</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | <u>2 057 900</u> | <u>2 110 100</u> |
| | | 2 057 900 | 2 110 100 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Medlemmarnas reparationsfond | | 52 439 | 49 223 |
| Skulder till kreditinstitut | | 52 200 | 52 200 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | | 42 557 | 40 594 |
| Leverantörsskulder | | 12 853 | 13 774 |
| Skatteskulder | | 1 032 | 1 329 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | <u>31 174</u> | <u>48 326</u> |
| | | 192 255 | 205 446 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>2 435 362</u> | <u>2 369 149</u> |



Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2016-07-01- 2017-06-30</i> | <i>2015-07-01- 2016-06-30</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 131 604 | 39 629 |
| Årets avskrivningar av anläggningstillgångar | 89 294 | 97 104 |
| | <u>220 898</u> | <u>136 733</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 220 898 | 136 733 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 4 685 | -5 516 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder exkl kortfr del av långfr skuld | -13 191 | -485 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 212 392 | 130 732 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -52 200 | -52 200 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -52 200 | -52 200 |
| Årets kassaflöde | 160 192 | 78 532 |
| Likvida medel vid årets början | 373 607 | 295 075 |
| Likvida medel vid årets slut | 533 799 | 373 607 |

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Underhåll / underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Underhåll som ej finns med i underhållsplanen benämns som löpande underhåll.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av föreningsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition efter beslut av föreningsstämman.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar skrivs av enligt plan med hänsyn tagen till den ekonomiska nyttjandeperioden och den baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Föreningen tillämpar linjära avskrivningsplaner och fr.o.m. 2014 enligt komponentansats.

| Följande avskrivningsplaner tillämpas | Anskaffningsår | Nyttjandeperiod |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Yttertak | 2015 | 30 år |
| Fönster | 2013 | 40 år |
| Lägenhetsdörrar, lås och postboxar | 2005 | 20 år |
| Stammar badrum | 2003 | 30 år |
| Byggnad | 1966 | 50 år |

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen beskattas endast för kapitalintäkter som inte kan hänföras till fastigheten. Vi bedömer att samtliga kapitalintäkter är hänförliga till fastigheten och är därmed inte föremål för beskattning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2016-07-01- 2017-06-30 | 2015-07-01- 2016-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 579 448 | 552 354 |
| Hyror garage | 11 988 | 11 988 |
| Hyror p-platser | 10 440 | 10 440 |
| Avsättning till medlemmarnas reparationsfond | -3 216 | -3 216 |
| | 598 660 | 571 566 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2016-07-01- 2017-06-30 | 2015-07-01- 2016-06-30 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | -14 927 | 15 000 |
| Fjärrvärme | 147 587 | 144 704 |
| El | 14 123 | 14 856 |
| Vatten | 26 464 | 25 299 |
| Avfallshantering | 16 802 | 16 846 |
| Fastighetsförsäkring | 10 079 | 14 362 |
| Tomträttsavgäld | 39 496 | 39 496 |
| Förvaltningsarvoden | 39 791 | 38 300 |
| Revisionsarvode externt | 10 885 | 9 000 |
| Övriga kostnader | 5 878 | 6 697 |
| | 296 178 | 324 560 |

Not 4 Löpande underhåll

| | 2016-07-01- 2017-06-30 | 2015-07-01- 2016-06-30 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättstuga | 1 850 | 1 150 |
| VVS | 1 137 | - |
| Underhåll av huskropp | 981 | - |
| Övrigt underhåll | 944 | - |
| | 4 912 | 1 150 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2016-07-01- 2017-06-30 | 2015-07-01- 2016-06-30 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kodlås entrédörrar | - | 20 625 |
| | - | 20 625 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2016-07-01- 2017-06-30 | 2015-07-01- 2016-06-30 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 2 000 | 2 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 654 | 204 |
| | 2 654 | 2 204 |

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2016-07-01- 2017-06-30 | 2015-07-01- 2016-06-30 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | - | 7 810 |
| Fastighetsförbättringar | 89 294 | 89 294 |
| | 89 294 | 97 104 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2016-07-01- 2017-06-30 | 2015-07-01- 2016-06-30 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga ränteintäkter | - | 3 |
| | - | 3 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2016-07-01- 2017-06-30 | 2015-07-01- 2016-06-30 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 57 629 | 66 964 |
| Övriga finansiella kostnader | 23 | 60 |
| | 57 652 | 67 024 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Byggnader | 478 500 | 478 500 |
| Fastighetsförbättringar | 2 756 525 | 2 756 525 |
| | 3 235 025 | 3 235 025 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Byggnader | -478 500 | -478 500 |
| Fastighetsförbättringar | -879 352 | -790 058 |
| | -1 357 852 | -1 268 558 |
| Bokfört värde vid årets slut | 1 877 173 | 1 966 467 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 4 920 000 | 4 920 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 2 030 000 | 2 030 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 6 950 000 | 6 950 000 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 14 445 | 8 766 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 9 874 | 9 874 |
| Förutbetalda förvaltningsarvoden | - | 10 401 |
| | 24 319 | 29 041 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 533 799 | 373 607 |
| | 533 799 | 373 607 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | 2017-06-30 | 2016-06-30 | Räntesats i % | Bundet till |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Stadshypotek | 728 000 | 744 000 | 3,19% | 2017-10-30 |
| Stadshypotek | 737 100 | 753 300 | 3,05% | 2017-12-01 |
| Stadshypotek | 322 500 | 332 500 | 1,31% | 2020-09-01 |
| Stadshypotek | 322 500 | 332 500 | 2,81% | 2019-09-01 |
| Avgår kortfristig del (amortering) | -52 200 | -52 200 | | |
| | 2 057 900 | 2 110 100 | | |

Förfaller senare än ett år inom fem år efter balansräkningen 208 800 kr

Förfaller senare än fem år efter balansdagen 1 849 100 kr

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|------------|------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 2 258 000 | 2 258 000 |

Föreningen har inga ansvarsförbindelser.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteutgifter | 5 682 | 8 452 |
| Upplupna driftskostnader | 12 855 | 29 580 |
| Upplupen revision | 9 100 | 7 294 |
| Upplupna övriga kostnader | 210 | - |
| Upplupna styrelsearvoden | 3 327 | 3 000 |
| | 31 174 | 48 326 |

Underskrifter

Borås 2017-10-25



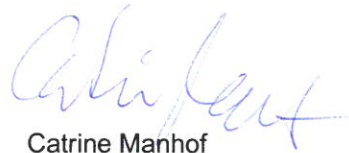
Ingegerd Andersson



Sonja Norén



Anita Luukonen



Catrine Manhof



Gunilla Folkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 11 - 15



Anders Winther
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Betslet nr 3

Org.nr 764500-0972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betslet nr 3 för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

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 2017-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 *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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20161019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 mina 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. Mina 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 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.

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 Betslet nr 3 för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Borås den 15 november 2017



Anders Winther
Godkänd revisor