



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Betsövägen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Betsövägen med säte i Nacka kommun org.nr. 769621-6881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 46:2	2013-03-31	1970

Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	p-platser	0
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 916
15	lägenheter (hyresrätt)	743
1	Lokal	42
Totalt 148 objekt		6 701

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elton Brami	Ordförande	2022-05-20	2023-11-07
Timur Öcal	Ordförande	2023-11-07	
Timur Öcal	Ledamot	2022-05-20	
Charlotte Hård af Segerstad	Ledamot	2022-05-20	2023-03-15
Kenneth Jensen	Ledamot	2019-12-13	
Mikaela Staaf	Ledamot	2022-05-20	
Oskar Kollberg	Ledamot	2023-11-07	
Magnus Blomquist	Suppleant	2023-11-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Jensen, Mikaela Staaf och Timur Öcal.

Revisorer har varit: Ole Deurell utsedd revisor hos Parameter Revision AB.

Valberedning har varit: Annelie Sandgren och Christer Lövgren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-16. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året förändrats med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Från 2024-01-01 höjs årsavgiften med 7,5%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Byte av 4 entrédörrar
2016	Utbyte av el-servis
2016	Utbyte av värmeundercentral
2017	Byte av golvbeläggning i entréporter och hissar
2017	Ommålning av hyreslägenhet
2017	Led Armaturer i trapphus
2021	Byte till säkerhetsdörr för hyreslägenheter
2021	Nya ytskikt på väggar
2021	Stampolning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022-2023	Ommålning, byte av golv
2023	Polering/ommalning
2023	Nya förrådsavskiljare och dörrar. Målning
2023	OVK och rengöring
2024	Renovering
Återkommande	Installation av golvbrunn när medlem renoverar
Återkommande	Byte av radiatorventiler vid behov

Betsövägen Vision

Förening startade genom stämmobeslut 2014, en utredning att skapa en byggrätt ovanpå fastigheten. Stämmobeslut har därefter beslutat att bilda ett projektbolag, Betsövägen Vision AB, som ägs till lika delar av föreningen och SBU AB. Vinsten av projektet delas i lika delar och ska i första hand säkerställa finansiering av nya balkonger med glasad fasad.

Detaljplanen vann laga kraft den 14 juli 2020. Föreningen har betalt kostnaderna om ca 12 miljoner via projektbolaget för detaljplan och exploateringsavtal till kommun samt lånat ut ytterligare 4 miljoner till projektbolaget, dvs totalt har föreningen lånat ut 20,6 miljoner till projektbolaget. I och med att kostnaderna är betalda till kommun och detaljplan har vunnit laga kraft har byggrätten ett värde om ca 60 miljoner. Idag är föreningen ägare till byggrätten. Projektbolaget ersätter föreningen med räntekostnaderna för lånet. Innan planen vann laga kraft säkerställdes föreningens utlägg av SBU AB.

Försäljningen av lägenheterna samt föreningens försäljning av byggrätten beräknas starta under 2024. För föreningen innebär projektet att samtliga lägenheter får antingen balkong eller altan, huster får en ny fasad, och nya hissar installeras i samtliga



trappuppgångar. Även entréer uppgraderas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 16 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	49	211	127	109	71
Skuldsättning, kr/kvm	9 024	9 039	9 156	9 219	7 737
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 081	9 148	9 213	9 278	9 277
Räntekänslighet, %	13	13	13	14	12
Energikostnad, kr/kvm	303	244	268	298	250
Årsavgifter, kr/kvm	806	776	771	770	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	77	78	78	79
Totala intäkter, kr/kvm	940	958	918	865	869
Nettoomsättning, tkr	5 932	5 841	5 819	5 798	5 809
Resultat efter finansiella poster, tkr	-632	1	-1 048	-922	-1 089
Soliditet, %	57	57	57	56	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 4 100 000 kr. Ett lån till Vision AB skedde med 2 800 000 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 49 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7,5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	71 343 093	0	0	71 343 093
Upplåtelseavgifter, kr	18 641 626	0	0	18 641 626
Underhållsfond, kr	3 941 348	0	1 200 314	5 141 662
S:a bundet eget kapital, kr	93 926 067	0	1 200 314	95 126 381
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 253 604	-117 552	-1 200 314	-12 571 470
Årets resultat, kr	-117 552	117 552	-797 126	-797 126
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 371 156	0	-1 997 440	-13 368 596
S:a eget kapital, kr	82 554 911	0	-797 126	81 757 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 382 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 686 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 371 156
Årets resultat, kr	-797 126
Reservation till underhållsfond, kr	-1 382 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	181 686
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 368 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 368 596
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 931 504	5 841 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	325 389	0
Summa Rörelseintäkter		6 256 893	5 841 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 945 536	-3 715 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 139	-232 015
Personalkostnader	Not 6	-676 219	-277 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-943 927	-951 066
Summa Rörelsekostnader		-5 791 821	-5 175 400
Rörelseresultat		465 072	665 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	800 865	578 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 898 283	-1 243 424
Summa Finansiella poster		-1 097 418	-665 090
Resultat efter finansiella poster		-632 346	850
Resultat före skatt		-632 346	850
Skatter			
Övriga skatter		-164 780	-118 401
Summa Skatter		-164 780	-118 401
Årets resultat		-797 126	-117 551

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	118 229 326	119 141 746
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	36 000	67 507
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		118 265 325	119 209 253

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 730 000	1 700 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 730 000	1 700 000

Summa Anläggningstillgångar

119 995 325 **120 909 253**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 707	12 601
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	22 352 863	20 008 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 541	134 115
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		22 392 111	20 155 479

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 367 972	4 200 192
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 367 972	4 200 192

Summa Omsättningstillgångar

23 760 083 **24 355 671**

Summa Tillgångar

143 755 408 **145 264 924**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	89 984 719	89 984 719
Fond för yttre underhåll	5 141 662	3 941 348
Summa Bundet eget kapital	95 126 381	93 926 067

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 571 470	-11 253 604
Årets resultat	-797 126	-117 552
Summa Ansamlad förlust	-13 368 596	-11 371 156

Summa Eget kapital

81 757 786 **82 554 911**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 589 875	12 338 735
Summa Långfristiga skulder		12 589 875	12 338 735

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 882 933	48 231 717
Leverantörsskulder		423 586	1 073 930
Skatteskulder		112 552	128 913
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	184 185	155 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	804 492	781 068
Summa Kortfristiga skulder		49 407 748	50 371 278

Summa Skulder

61 997 623 **62 710 013**

Summa Eget kapital och skulder

143 755 408 **145 264 924**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 465 072 665 939

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 943 927 951 066

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta 800 865 578 334

Erlagd ränta -1 896 276 -1 215 151

Betald inkomstskatt -164 780 -118 401

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -3 536 061 -659 086

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -616 753 683 896

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten -4 004 005 886 597

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar -30 000 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -30 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -97 644 -435 242

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -97 644 -435 242

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början 7 200 388 6 749 034

Likvida medel vid årets slut 3 068 740 7 200 388

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 768 566	4 592 712
	Hyror bostäder	973 812	973 812
	Hyror lokaler	23 000	11 012
	Hyror garage och parkeringsplatser	58 418	58 800
	Hyror övrigt	1 070	0
	Övriga primära intäkter	163 458	208 696
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 988 324	5 845 032
	Avgiftsbortfall	-55 221	-700
	Hysesbortfall	-1 599	-2 992
	<i>Summa</i>	-56 820	-3 692
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 931 504	5 841 340
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	325 389	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	325 389	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-389 374	-375 438
	Snö och halk-bekämpning	-77 497	-59 072
	Reparationer	-325 586	-382 354
	Planerat underhåll	-181 686	-462 442
	Försäringsskador	-3 868	-38 482
	El	-228 017	-208 892
	Uppvärmning	-1 106 394	-862 545
	Vatten	-681 733	-563 629
	Sophämtning	-230 543	-133 117
	Fastighetsförsäkring	-183 261	-164 216
	Kabel-TV och bredband	-47 717	-43 656
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 717	-202 392
	Förvaltningsavtalskostnader	-253 997	-219 082
	Övriga driftkostnader	-24 144	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 945 536	-3 715 317

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 178	0
	Administrationskostnader	-92 452	-88 695
	Extern revision	-44 079	-50 000
	Föreningsverksamhet	-1 700	0
	Övriga förvaltningskostnader	-67 729	-93 320
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-226 139	-232 015
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-515 000	-213 000
	Sociala avgifter	-161 219	-64 002
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-676 219	-277 002
	Arvoden 2023 avser för Betsövägen och Vision AB		
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 092	1 328
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	799 773	577 006
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	800 865	578 334
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 897 583	-1 242 664
	Övriga räntekostnader	-700	-760
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 898 283	-1 243 424

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 210 320	89 210 320
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 136 248	38 136 248
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	127 346 568	127 346 568
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 204 822	-7 292 402
	Årets avskrivningar	-912 420	-912 420
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-9 117 242	-8 204 822
	Utgående redovisat värde	118 229 326	119 141 746
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000	38 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	114 038 000	114 038 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	70 000 000	70 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	279 709	279 709
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	279 709	279 709
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-212 202	-173 556
	Årets avskrivningar	-31 507	-38 646
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-243 709	-212 202
	Utgående redovisat värde	36 000	67 507
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 700 000	1 700 000
	Årets anskaffning	30 000	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 730 000	1 700 000

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	1 700 768	3 000 196
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	20 652 095	17 008 567
-------------------	------------	------------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	22 352 863	20 008 763
--------------------------------	-------------------	-------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 541	134 115
---	--------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 541	134 115
---	---------------	----------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

SEB bank	1 367 972	4 200 192
----------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	1 367 972	4 200 192
-----------------------------	------------------	------------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

SEB	1,21%	2025-09-28	12 686 375	96 500
-----	-------	------------	------------	--------

SEB	4,74%	2024-09-28	12 686 375	96 500
-----	-------	------------	------------	--------

SEB	4,74%	2024-09-28	19 610 000	120 000
-----	-------	------------	------------	---------

SBAB	4,81%	2024-12-09	15 490 058	140 382
------	-------	------------	------------	---------

			60 472 808	453 382
--	--	--	-------------------	----------------

Långfristig del	12 589 875
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	96 500
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	47 786 433
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	47 882 933
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	453 382
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 813 528
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,02%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	1,21%	2025-09-28	12 686 375	96 500
SEB	4,74%	2024-09-28	12 686 375	96 500
SEB	4,74%	2024-09-28	19 610 000	120 000
SBAB	4,81%	2024-12-09	15 490 058	140 382
			60 472 808	453 382

Nästa års amortering av långfristig skuld	96 500
Lån som ska konverteras inom ett år	47 786 433
Kortfristig del	47 882 933

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	175 138	154 650
Övriga kortfristiga skulder	9 047	1 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	184 185	155 650

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	444 465	452 853
Upplupna räntekostnader	32 595	30 588
Övriga upplupna kostnader	327 432	297 627
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	804 492	781 068

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 19:50

SENT BY OWNER:

Joel Lindberg · 15.04.2024 12:33

DOCUMENT ID:

H1xNYGKcl0

ENVELOPE ID:

rk4KGY9IR-H1xNYGKcl0

DOCUMENT NAME:

Slutlig årsredovisning - 2024-04-15T121953.467.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENNETH JENSEN kenneth_5@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 12:35 15.04.2024 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/20) IP: 85.194.59.223
2. Mikaela Lilian Karin Staaf lambrell@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 12:58 15.04.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/17) IP: 94.234.106.118
3. Oskar Gustav Sigurd Kollberg oskar_kollberg@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 21:07 15.04.2024 21:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/02) IP: 188.151.195.15
4. TIMUR ÖCAL timurhan.ocal@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 10:43 17.04.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/04/16) IP: 78.82.61.111
5. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	19.04.2024 19:50 17.04.2024 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 188.126.79.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Betsövägen för år 2023.

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 2023 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 "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 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 upphöra med verksamheten.

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 misstag, 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 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 jag professionellt omdöme och bered mig på att det kan finnas risker för felaktigheter i revisionens resultat. Mina uttalanden 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 mina 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 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Betsövågen för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 19:51

SENT BY OWNER:

Joel Lindberg · 18.04.2024 09:52

DOCUMENT ID:

ryP4W8AIA

ENVELOPE ID:

BJ4E-8RgR-ryP4W8AIA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse betsövågen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	19.04.2024 19:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	19.04.2024 19:50	Low	IP: 188.126.79.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed