



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Betsövägen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Betsövägen med säte i Stockholm org.nr. 769621-6881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokal	42
14	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 012
13	lägenheter (hyresrätt)	647
Totalt 148 objekt		6 701

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Timur Öcal	Ordförande	2023-11-07	
Magnus Blomquist	Ledamot	2024-10-13	2024-10-30
Magnus Blomquist	Suppleant	2023-11-08	2024-10-13
Kenneth Jensen	Ledamot	2019-12-13	2024-06-03
Mikaela Staaf	Ledamot	2022-05-20	
Oskar Kollberg	Ledamot	2023-11-07	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Blomquist, Kenneth Jensen, Mikaela Staaf, Oskar Kollberg och Timur Öcal.

Revisorer har varit: Ole Deurell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Parameter Revision AB.

Valberedning har varit: Nasim Nasari och Caroline Carman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften ökade med 20 % från september 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Arvode avseende 2024s räkenskapsår betalades ut i 2 omgångar under kvartal 1 2025.

Väsentliga händelser:

Hissar bytt i samtliga trappuppgångar

Cirkulationspump till fjärrvärme - bytt

Torktumlare - reparerad

OVK besiktning

Föreningen har sålt:

Föreningslokalen

2 hyresrätter har upplåtits

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Stamspolning

Årtal	Åtgärd
2022-2023	Ommålning, byte av golv
2023	Polering/ommålning
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 23,4 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 2025. För föreningen innebär projektet att samtliga lägenheter får antingen balkong eller altan, huset får en ny fasad, och nya hissar installeras i samtliga trappuppgångar. Även entréer uppgraderas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	13	49	211	127	109
Skuldsättning, kr/kvm	9 730	9 024	9 039	9 156	9 219
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 777	9 081	9 148	9 213	9 278
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	343	303	244	268	298
Årsavgifter, kr/kvm	884	806	776	771	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	76	77	78	78
Totala intäkter, kr/kvm	1 426	940	958	918	865
Nettoomsättning, tkr	6 416	5 932	5 841	5 819	5 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 138	-632	1	-1 048	-922
Soliditet, %	55	57	57	57	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på icke likvidpåverkande avskrivningar och större planerade underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 4 247 377 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 13 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	1 189 297	72 532 390
Upplåtelseavgifter, kr	18 641 626	0	1 865 703	20 507 329
Underhållsfond, kr	5 141 662	0	-3 993 430	1 148 232
S:a bundet eget kapital, kr	95 126 381	0	-938 430	94 187 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 571 470	-797 126	3 993 430	-9 375 165
Årets resultat, kr	-797 126	797 126	-3 137 615	-3 137 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 368 596	0	855 815	-12 512 780
S:a eget kapital, kr	81 757 785	0	-82 615	81 675 171

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 382 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 375 430 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	-13 368 596
Årets resultat, kr	-3 137 615
Reservation till underhållsfond, kr	-1 382 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 375 430
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 512 781

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 512 781
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 415 504	5 931 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 081 885	325 389
Summa Rörelseintäkter		9 497 389	6 256 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 642 738	-3 945 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 369	-226 139
Personalkostnader	Not 6	-500 000	-676 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-930 420	-943 927
Summa Rörelsekostnader		-11 386 527	-5 791 821
Rörelseresultat		-1 889 138	465 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 009 161	800 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 257 638	-1 898 283
Summa Finansiella poster		-1 248 477	-1 097 418
Resultat efter finansiella poster		-3 137 615	-632 346
Resultat före skatt		-3 137 615	-632 346
Skatter			
Övriga skatter		0	-164 780
Summa Skatter		0	-164 780
Årets resultat		-3 137 615	-797 126

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	117 316 906	118 229 326
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	18 000	36 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		2 187 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		119 522 405	118 265 325
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 730 000	1 730 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 730 000	1 730 000
Summa Anläggningstillgångar		121 252 405	119 995 325

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 430	12 707
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	24 148 354	22 352 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	140 458	26 541
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		24 307 242	22 392 111
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 290 466	1 367 972
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 290 466	1 367 972
Summa Omsättningstillgångar		27 597 708	23 760 083
Summa Tillgångar		148 850 113	143 755 408

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	93 039 719	89 984 719
Fond för yttre underhåll	1 148 232	5 141 662
Summa Bundet eget kapital	94 187 951	95 126 381

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 375 165	-12 571 470
Årets resultat	-3 137 615	-797 126
Summa Ansamlad förlust	-12 512 780	-13 368 596

Summa Eget kapital

81 675 171 81 757 786

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	64 790 739	12 589 875
Summa Långfristiga skulder		64 790 739	12 589 875

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	47 882 933
Leverantörsskulder		707 352	423 586
Skatteskulder		41 614	112 552
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	205 034	184 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 430 203	804 492
Summa Kortfristiga skulder		2 384 203	49 407 748

Summa Skulder

67 174 942 61 997 623

Summa Eget kapital och skulder

148 850 113 143 755 408



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 889 138	465 072
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	930 420	943 927
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	930 420	943 927
Erhållen ränta	1 009 161	800 865
Erlagd ränta	-2 312 554	-1 896 276
Betald inkomstskatt	0	-164 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 262 111	148 809
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 615 899	-3 536 061
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	914 304	-616 753
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 701 595	-4 152 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 963 705	-4 004 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 187 500	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-30 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 187 500	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 055 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 317 931	-97 644
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 372 931	-97 644
Årets kassaflöde	221 726	-4 131 649
Likvida medel vid årets början	3 068 740	7 200 388
Likvida medel vid årets slut	4 006 794	3 068 740

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.

Beskattnings

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 316 453	4 768 566
Hyror bostäder	892 647	973 812
Hyror lokaler	0	23 000
Hyror garage och parkeringsplatser	58 800	58 418
Hyror övrigt	6 420	1 070
Övriga primära intäkter	162 619	163 458
Summa Bruttoomsättning	6 436 939	5 988 324
Avgiftsbortfall	0	-55 221
Hysesbortfall	-21 435	-1 599
Summa	-21 435	-56 820
Summa Nettoomsättning	6 415 504	5 931 504

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	31 885	0
Överlåtelse av LGH och intäkter från Boverket	3 050 000	325 389
Summa Övriga rörelseintäkter	3 081 885	325 389

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-468 592	-389 374
	Snö och halk-bekämpning	-45 257	-77 497
	Reparationer	-430 511	-325 586
	Planerat underhåll	-5 375 430	-181 686
	Försäkringsskador	-102 369	-3 868
	El	-230 872	-228 017
	Uppvärmning	-1 201 033	-1 106 394
	Vatten	-852 994	-681 733
	Sophämtning	-240 307	-230 543
	Fastighetsförsäkring	-154 190	-183 261
	Kabel-TV och bredband	-50 411	-47 717
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-217 170	-211 717
	Förvaltningsavtalskostnader	-264 232	-253 997
	Övriga driftkostnader	-9 370	-24 144
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 642 738	-3 945 536
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 498	-20 178
	Administrationskostnader	-49 873	-92 452
	Extern revision	-44 812	-44 079
	Föreningsverksamhet	-4 997	-1 700
	Övriga förvaltningskostnader	-191 188	-67 729
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-313 369	-226 139
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-213 000	-515 000
	Sociala avgifter	-117 000	-161 219
	Övriga personalkostnader	-170 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-500 000	-676 219
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	364	1 092
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 008 797	799 773
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 009 161	800 865

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 255 465	-1 897 583
	Övriga räntekostnader	-2 173	-700
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 257 638	-1 898 283
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 210 320	89 210 320
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 136 248	38 136 248
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	127 346 568	127 346 568
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 117 242	-8 204 822
	Årets avskrivningar	-912 420	-912 420
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 029 662	-9 117 242
	<i>Utgående redovisat värde</i>	117 316 906	118 229 326
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	114 038 000	114 038 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 000 000	70 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	279 709	279 709
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	279 709	279 709
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-243 709	-212 202
	Årets avskrivningar	-18 000	-31 507
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-261 709	-243 709
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 000	36 000

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 730 000	1 700 000
Årets anskaffning	0	30 000
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 730 000	1 730 000

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	716 328	1 700 768
Övriga fordringar	23 432 026	20 652 095
<i>Summa Övriga fordringar</i>	24 148 354	22 352 863

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 458	26 541
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	140 458	26 541

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5	3 290 466	1 367 972
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 290 466	1 367 972

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,08%	2025-09-28	19 490 000	120 000
SBAB	3,41%	2025-12-09	15 346 864	143 194
SEB	3,08%	2025-09-28	12 614 000	72 375
SEB	1,21%	2025-09-28	12 589 875	96 500
SEB	3,11%	2025-12-28	4 750 000	0
			64 790 739	432 069

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	64 790 739
Kortfristig del	64 790 739
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	432 069
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 728 276
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,08%	2025-09-28	19 490 000	120 000
SBAB	3,41%	2025-12-09	15 346 864	143 194
SEB	3,08%	2025-09-28	12 614 000	72 375
SEB	1,21%	2025-09-28	12 589 875	96 500
SEB	3,11%	2025-12-28	4 750 000	0
			64 790 739	432 069

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 64 790 739

Kortfristig del 64 790 739

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld 192 779 175 138

Övriga kortfristiga skulder 12 255 9 047

Summa Övriga skulder **205 034** **184 185**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter 691 193 444 465

Övriga förutbetalda intäkter 33 000 327 432

Upplupna räntekostnader -22 321 32 595

Övriga upplupna kostnader 728 331 0

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **1 430 203** **804 492**

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betsövägen för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 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 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.

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Betsövägen för år 2024 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 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 revisionssed 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 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 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

Parameter
REVISION

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Betsövägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TIMUR ÖCAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 00:05:59



OSKAR KOLLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 13:07:38



MIKAELA STAAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 21:40:34



OLE DEURELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:23:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Betsövägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLE DEURELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:26:32



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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.