



# ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Betsövägen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Betsövägen med säte i Nacka kommun org.nr. 769621-6881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 46:4	2013-03-31	1970

### Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	p-platser	0
117	lägenheter	5916
15	hyresrätter	743
1	lokal	42
<b>Totalt 147 objekt</b>		<b>6701</b>

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janne Hazell	Ordförande	2019-12-13	2022-05-19
Elton Brami	Ordförande	2022-05-20	
Christer Löfgren	Ledamot	2019-12-13	2022-05-19
Charlotte Hård af Segerstad	Ledamot	2022-05-20	2022-09-30
Kenneth Jensen	Ledamot	2019-12-13	
Mikaela Staaf	Ledamot	2022-05-20	
Eva Blohm	Ledamot	2019-12-13	2022-05-19
Hjalmar Hagman	Ledamot	2019-12-13	2022-05-19
Timur Öcal	Ledamot	2022-05-20	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kenneth Jensen, Elton Brami, Mikaela Staaf och Timur Öcal.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisor 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 2022-04-26. På stämman deltog 18 medlemmar och 4 med fullmakt.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

### 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 16 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, huste får en ny fasad, och nya hissar installeras i samtliga trappuppgångar. Även entréer uppgraderas.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 22 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	127	109	71
Skuldsättning, kr/kvm	9 039	9 156	9 270	7 737
Räntekänslighet, %	13	13	14	12
Energikostnad, kr/kvm	244	268	298	250
Driftskostnad, kr/kvm	561	624	595	580
Årsavgifter, kr/kvm	776	771	770	742
Totala intäkter, kr/kvm	958	918	865	869
Nettoomsättning, tkr	5 841	5 819	5 798	5 809
Resultat efter finansiella poster, tkr	1	-1 048	-922	-1 089
Soliditet, %	57	57	56	60

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.



**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	71 343 093	0	0	71 343 093
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 641 626	0	0	18 641 626
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 021 790	0	919 558	3 941 348
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>93 006 509</b>	<b>0</b>	<b>919 558</b>	<b>93 926 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 218 269	-1 115 777	-919 558	-11 253 604
Årets resultat, kr	-1 115 777	1 115 777	-117 552	-117 552
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 334 046</b>	<b>0</b>	<b>-1 037 110</b>	<b>-11 371 156</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>82 672 463</b>	<b>0</b>	<b>-117 552</b>	<b>82 554 911</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 382 000 kr samt ianspråktagande skett med 462 442 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	-10 334 046
Årets resultat, kr	-117 552
Reservation till underhållsfond, kr	-1 382 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	462 442
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-11 371 156</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-11 371 156</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 841 340	5 818 960
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 848 578	-4 785 060
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 755	-81 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-277 002	-253 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 066	-964 962
Summa rörelsekostnader		-5 175 400	-6 084 737
<b>Rörelseresultat</b>		<b>665 939</b>	<b>-265 777</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	578 334	329 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 243 424	-1 112 157
Summa finansiella poster		-665 090	-782 537
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>849</b>	<b>-1 048 314</b>
Skatt på årets resultat		-118 401	-67 463
<b>Årets resultat</b>		<b>-117 552</b>	<b>-1 115 777</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	119 141 746	120 054 166
Inventarier och maskiner	Not 8	67 507	106 153
		<u>119 209 253</u>	<u>120 160 318</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 700 000	1 700 000
		<u>1 700 000</u>	<u>1 700 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 909 253</u>	<u>121 860 318</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 601	8 475
Övriga fordringar	Not 10	20 008 763	18 966 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	134 115	67 387
		<u>20 155 479</u>	<u>19 042 798</u>
Kassa och bank	Not 12	4 200 192	4 202 432
Summa omsättningstillgångar		<u>24 355 671</u>	<u>23 245 231</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>145 264 924</u></b>	<b><u>145 105 549</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	89 984 719	89 984 719
Yttre underhållsfond	3 941 348	3 021 790
	<u>93 926 067</u>	<u>93 006 509</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 253 604	-9 218 269
Årets resultat	-117 552	-1 115 777
	<u>-11 371 156</u>	<u>-10 334 046</u>
Summa eget kapital	<u>82 554 911</u>	<u>82 672 463</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 686 375	25 565 750
	<u>12 686 375</u>	<u>25 565 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 48 231 717	35 787 584
Leverantörsskulder	726 290	139 190
Skatteskulder	128 913	88 598
Övriga skulder	Not 15 154 650	104 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 782 068	747 804
	<u>50 023 638</u>	<u>36 867 336</u>
Summa skulder	<u>62 710 013</u>	<u>62 433 086</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>145 264 924</u></b>	<b><u>145 105 549</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	849	-1 048 314
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	951 066	964 962
Inkomstskatt	-118 401	-67 463
Kassaflöde från löpande verksamhet	833 514	-150 815
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-659 086	-286 048
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	712 169	-565 269
Kassaflöde från löpande verksamhet	886 597	-1 002 131
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-435 242	-425 860
Inbetalda insatser	0	2 965 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-435 242	2 539 640
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>451 355</b>	<b>1 537 509</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 749 034</b>	<b>5 211 525</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 200 388</b>	<b>6 749 034</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	4 592 712	4 561 555
Hyror	1 039 932	1 076 615
Övriga intäkter	208 696	180 790
Bruttoomsättning	<b>5 841 340</b>	<b>5 818 960</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	434 510	390 748
Reparationer	420 836	458 914
El	208 892	152 770
Uppvärmning	862 545	1 023 600
Vatten	563 629	618 536
Sophämtning	133 117	481 277
Fastighetsförsäkring	164 216	154 394
Kabel-TV och bredband	43 656	42 660
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	202 392	194 307
Förvaltningsarvoden	306 899	309 073
Övriga driftkostnader	45 444	22 900
Planerat underhåll	462 443	935 881
	<b>3 848 578</b>	<b>4 785 060</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	2 274
Administrationskostnader	47 092	37 426
Extern revision	50 000	41 375
Konsultkostnader	1 663	0
	<b>98 755</b>	<b>81 075</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	201 000	181 000
Övriga arvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	64 002	60 641
	<b>277 002</b>	<b>253 641</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 328	492
Övriga ränteintäkter	577 006	329 129
	<b>578 334</b>	<b>329 620</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 242 664	1 111 450
Övriga räntekostnader	760	707
	<b>1 243 424</b>	<b>1 112 157</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 210 320	89 210 320
Ingående anskaffningsvärde mark	38 136 248	38 136 248
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127 346 568</b>	<b>127 346 568</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 292 402	-6 379 982
Årets avskrivningar	-912 420	-912 420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 204 822</b>	<b>-7 292 402</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 141 746</b>	<b>120 054 166</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	73 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000	26 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	39 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>114 038 000</b>	<b>101 026 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	279 709	189 709
Årets investeringar	0	90 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>279 709</b>	<b>279 709</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-173 556	-121 014
Årets avskrivningar	-38 646	-52 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-212 202</b>	<b>-173 556</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>67 507</b>	<b>106 153</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	
Ingående anskaffningsvärde	1 700 000	1 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	12 058	14 594
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 000 196	2 546 601
Fordran på Vision AB	16 996 509	16 405 741
	<b>20 008 763</b>	<b>18 966 936</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31																																				
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																						
	Förutbetalda kostnader	134 115	67 387																																				
		<b>134 115</b>	<b>67 387</b>																																				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>																																						
	SEB	4 200 192	4 202 432																																				
		<b>4 200 192</b>	<b>4 202 432</b>																																				
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SBAB</td> <td>23538741</td> <td>3,24%</td> <td>2023-12-07</td> <td>15 622 342</td> <td>132 280</td> </tr> <tr> <td>SEB</td> <td>44734001</td> <td>3,26%</td> <td>2022-09-28</td> <td>19 730 000</td> <td>120 000</td> </tr> <tr> <td>SEB</td> <td>44734036</td> <td>1,11%</td> <td>2023-09-28</td> <td>12 782 875</td> <td>96 500</td> </tr> <tr> <td>SEB</td> <td>44734044</td> <td>1,21%</td> <td>2025-09-28</td> <td>12 782 875</td> <td>96 500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>60 918 092</td> <td>445 280</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SBAB	23538741	3,24%	2023-12-07	15 622 342	132 280	SEB	44734001	3,26%	2022-09-28	19 730 000	120 000	SEB	44734036	1,11%	2023-09-28	12 782 875	96 500	SEB	44734044	1,21%	2025-09-28	12 782 875	96 500					60 918 092	445 280		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
SBAB	23538741	3,24%	2023-12-07	15 622 342	132 280																																		
SEB	44734001	3,26%	2022-09-28	19 730 000	120 000																																		
SEB	44734036	1,11%	2023-09-28	12 782 875	96 500																																		
SEB	44734044	1,21%	2025-09-28	12 782 875	96 500																																		
				60 918 092	445 280																																		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		58 691 692																																				
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>12 686 375</b>																																				
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																						
	<b>Ställda säkerheter</b>																																						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	70 000 000	70 000 000																																				
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																						
	Kortfristig del av långfristig skuld	48 231 717	35 787 584																																				
		<b>48 231 717</b>	<b>35 787 584</b>																																				
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>																																						
	Momsskuld	154 650	104 160																																				
		<b>154 650</b>	<b>104 160</b>																																				
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																						
	Upplupna räntekostnader	30 588	2 315																																				
	Förutbetalda hyror och avgifter	453 853	455 773																																				
	Övriga upplupna kostnader	297 627	289 716																																				
		<b>782 068</b>	<b>747 804</b>																																				
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Elton Brami

.....  
Kenneth Jensen

.....  
Mikaela Staaf

.....  
Timur Ocal

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Ole Deurell  
Parameter Revision AB

Av föreningen vald revisor

## 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 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.

### 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 står något i årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2023 16:37

SENT BY OWNER:

Joel Lindberg • 20.04.2023 10:35

DOCUMENT ID:

rJ-p8Kd0Gn

ENVELOPE ID:

BkIT8tdAMh-rJ-p8Kd0Gn

DOCUMENT NAME:

Publik årsredovisning - 2023-04-17T122000.947.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikaela Lilian Karin Staaf lambrell@hotmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 11:19 20.04.2023 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/17) IP: 94.234.98.177
2. TIMURHAN ÖCAL timurhan.ocal@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2023 11:36 22.04.2023 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/04/16) IP: 83.226.155.30
3. ELTON BRAMI elton@nacka-bygg.se	Signed Authenticated	22.04.2023 12:33 22.04.2023 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/29) IP: 94.234.114.78
4. KENNETH JENSEN kenneth_5@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2023 12:44 22.04.2023 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/20) IP: 118.173.247.130
5. Ole Deurell Ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	27.04.2023 16:37 23.04.2023 00:29	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.

802 414 136



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2022.

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 2022 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 april 2022 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 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.

## 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 2022 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

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2023 16:41

SENT BY OWNER:

Joel Lindberg • 27.04.2023 16:30

DOCUMENT ID:

BJVgwb072

ENVELOPE ID:

r1zxD-dXn-BJVgwb072

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	27.04.2023 16:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	27.04.2023 16:33	Low	IP: 185.45.120.6

\* 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.

802 414 136



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed