



Årsredovisning 2020

Brf Betlehem

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Betlehem

Org.nr. 769609-7075

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Betlehem

Org.nr. 769609-7075

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 191	5 536	5 536	5 485	5 450
Res. efter finansiella poster	205	213	390	-22	-292
Balansomslutning	131 672	128 137	128 053	128 078	127 907
Soliditet (%)	52,71	50,06	49,93	49,61	49,7
Kassalikviditet (%)	34,88				
Underhållsfond	3 473	3 002	2 057	1 206	951
Belåningsgrad kr per kvm	7 933	8 193	8 193	8 193	8 193

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året bytt redovisningsprinciper till Årsredovisning och koncernredovisning (K3) (BFNAR 2012:1) och därmed gjort komponentuppdelning av sina anläggningstillgångar enligt K3's regelverk. Jämförelsevärden i årsredovisningen har inte räknats om med stöd av undantag Årsredovisningslagen 3:5.
- En hyreslägenhet har under året omvandlats till bostadsrätt och därmed återstår endast en hyreslägenhet avseende bostäder.
- Hyresrabatter har beviljats lokalhyresgäster under första halvåret 2020 i samband med statliga bidrag till hyror i vissa branscher. I de statliga reglerna föreskrevs att hyresvärden gav 50% i hyresrabatt och Staten ersatte hyresvärden med hälften dvs 25% av hyran.
- Under året har två kontorslokaler varit outhyrda. Trots styrelsens arbete med att hyra ut dem har nya hyresgäster inte hittats.
- Under året har en amortering gjorts på lånen med 2 miljoner kronor.
- Fönsterbyte har gjorts i kontorshuset på Rörsjögatan 26.
- Byte av ventiler i värmesystemet
- Våra avstängningsventiler i källaren som installerades när huset byggdes har bytts ut eftersom de hade uppnått sin tekniska livslängd.
- Vi har också haft en obalans i värmefördelningen ut från värmecentralen och därmed ojämn värmefördelning till lägenheter och lokaler.
- De nya ventilerna håller koll på tryck/flöde i respektive vertikal stam och har medfört en jämnare värme i huset utan att den totala värmeförbrukningen ökat.
- Brandlarm, direktkopplat till larmcentral, har installerats i källaren
- Målning av samtliga trapphus
- Årsmötet för verksamhetsåret 2019 genomfördes med poströstning enligt de tillfälliga lagreglerna under Coronapandemin

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2020-12-31 var 71 st. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 februari 2014 då de höjdes med 3%. Ny höjning sker per 2021-04-01 med 3%.

Föreningen har nu en hemsida som nås på <https://betlehem.smartbrf.se/>



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	60 469 673	6 951 704	3 001 835	-6 482 822	212 911
Upplåtelse bostadsrätt	1 959 193	3 099 207			
Resultatdisp enligt beslut av föreningsstämma				212 911	-212 911
Avsättning till Fond för yttre underhåll			1 233 000	-1 233 000	
Ianspråkstagande av Fond för yttre underhåll			-762 258	762 258	
Årets överskott					205 817
Belopp vid årets utgång	62 428 866	10 050 911	3 472 577	-6 740 653	205 817

Avsättning till och ianspråkstagande av Fond för yttre underhåll och Resultatdisposition avser det som beslutades på föreningsstämman 2020 och avser 2019-års verksamhet.

Resultatdisposition

Medel att disponera balanserad förlust	-6 740 653
årets resultat	205 817
	<hr/>
	-6 534 836
Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhålls avsättes	87 000
Balanseras i ny räkning	-6 621 836
	<hr/>
	-6 534 836

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Betlehem

Org.nr. 769609-7075

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 191 260	5 536 202
Övriga rörelseintäkter		<u>94 622</u>	<u>83 370</u>
		5 285 882	5 619 572
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-2 592 694	-3 553 567
Övriga externa kostnader	4	-138 492	-52 167
Personalkostnader	5	-102 692	-102 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 800 301</u>	<u>-911 976</u>
		-4 634 179	-4 620 402
Rörelseresultat		651 703	999 170
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 541	7 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-464 427</u>	<u>-793 772</u>
		-445 886	-786 259
Resultat efter finansiella poster		205 817	212 911
Årets resultat		<u>205 817</u>	<u>212 911</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>121 814 596</u>	<u>121 034 245</u>
		121 814 596	121 034 245
Summa anläggningstillgångar		121 814 596	121 034 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		38 322	23 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>84 333</u>	<u>78 808</u>
		122 655	102 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>9 735 096</u>	<u>6 999 755</u>
Summa kassa och bank		9 735 096	6 999 755
Summa omsättningstillgångar		9 857 751	7 102 535
SUMMA TILLGÅNGAR		131 672 347	128 136 780

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		62 428 866	60 469 673
Upplåtelseavgift		10 050 911	6 951 704
Fond för yttre underhåll		3 472 577	3 001 835
		<u>75 952 354</u>	<u>70 423 212</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 740 653	-6 482 822
Årets resultat		205 817	212 911
		<u>-6 534 836</u>	<u>-6 269 911</u>

Summa eget kapital

69 417 518 64 153 301

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	<u>34 000 000</u>	<u>34 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		34 000 000	34 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	27 000 000	29 000 000
Leverantörsskulder		372 897	392 280
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		75 000	75 000
Aktuell skatteskuld		67 579	44 853
Övriga skulder		36 686	12 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>702 667</u>	<u>458 965</u>
Summa kortfristiga skulder		28 254 829	29 983 479

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 672 347 128 136 780

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inneburit att byggnaden delats in i komponenter och dessa har nya avskrivningstider, vilket inneburit förändringar i avskrivningarna jämfört med tidigare.

Jämförelseårets värden är inte omräknade i enlighet med lätttnadsregler för mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

	Antal år
Ursprunglig byggnad	10-100
Investering år 2020, Fönster	40
Investering år 2020, Stamventiler	30

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Avgifter Bostäder	2 537 667	2 467 674
Hyror bostäder	192 380	355 530
Hyror lokaler	2 180 622	2 425 477
Kabel TV	45 150	45 240
Hyror P-plats o Garage	228 607	242 280
Övriga intäkter	6 836	-0
	<hr/> 5 191 260	<hr/> 5 536 202

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och städning	215 174	181 411
	Brandskydd och Bevakning	26 557	45 791
	Elavgifter	167 657	194 072
	Fjärrvärme	740 374	838 307
	Vatten	145 048	130 202
	Sophämtning	65 523	71 306
	Fastighetsförsäkring	83 417	71 542
	Obligatoriska besiktningar	8 050	36 532
	Kabel-TV o Bredband	42 637	45 635
	Serviceavtal	25 048	17 114
	Förvaltningskostnad	124 321	117 424
	Fastighetsskatt	319 450	316 850
	Per underhåll gemensamma utr	0	762 258
	Rep. bostäder	13 890	101 510
	Rep. lokaler	138 815	149 488
	Rep. Gemensamma utr.	49 630	77 738
	Rep. installation	231 776	139 597
	Rep. hissar	37 301	131 817
	Reparationer hus utvändigt	21 577	7 573
	Reparationer markytor	3 670	2 978
	Rep. garage & p-plats	1 263	46 703
	Reparation Skadegörelse	122 326	59 842
	Materialinköp	9 191	7 878
		<u>2 592 694</u>	<u>3 553 567</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	3 287	0
	Telefon och porto	5 049	4 864
	Kreditupplysning	800	525
	Konstaterad hyresförlust	28 041	0
	Revisionsarvoden	15 649	15 649
	Konsultarvoden	4 641	0
	Serviceavg.branschorg.	16 563	15 356
	Övriga förvaltningskostnader	59 863	11 986
	Bankkostnader	4 600	3 787
		<u>138 492</u>	<u>52 167</u>
Not 5	Personal	2020	2019
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	85 000	85 000
	Sociala kostnader	17 692	17 692
	Summa	<u>102 692</u>	<u>102 692</u>

NOTER

Not 6 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	129 744 430	129 744 430
Inköp fönster o stamventiler	2 580 652	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 325 082	129 744 430
Ingående avskrivningar	-8 710 185	-7 798 209
Årets avskrivningar	-1 800 301	-911 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 510 486	-8 710 185
Utgående redovisat värde	121 814 596	121 034 245
Redovisat värde byggnader	81 945 679	81 165 328
Redovisat värde mark	39 868 917	39 868 917
	121 814 596	121 034 245

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	55 400 000	55 400 000
varav byggnader:	63 400 000	63 400 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SBAB	28966512	0,53%	2021-04-14	17 000 000	0
SBAB	19694437	0,53%	2021-01-13	10 000 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank	2854656507	0,72%	2023-08-25	17 000 000	0
Swedbank	2852010822	0,77%	2024-08-23	17 000 000	0
				61 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 000 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 000 000

Lån med omsättning 2021-01-13 har förlängts med 3-månadersränta och har villkorsändringsdag 2022-01-13.

Lån med omsättning 2021-04-14 har förlängts med 3-månadersränta och har villkorsändringsdag 2022-04-14.

Not 8 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000

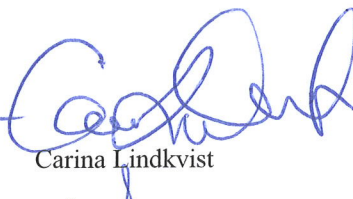
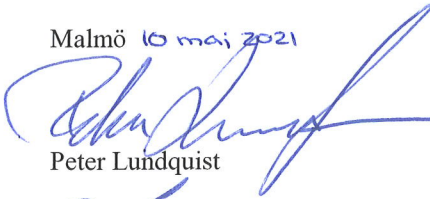
Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder


NOTER

Malmö 10 maj 2021



Peter Lundquist

Carina Lindkvist



Ann-Sofi Ohlsson



Lars-Erik Ousbäck



Eva Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Betlehem i Malmö, org. nr 769609-7075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Betlehem i Malmö för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Betlehem i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 12 maj 2021

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00