



# Årsredovisning 2019

Brf Betsövägen

Org. 769621-6881

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation  
Betsövägen 4-10, 132 30 SALTSJÖ-BOO  
Mail: [info@betsoe.se](mailto:info@betsoe.se)  
[www.betsoe.se](http://www.betsoe.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Orminge 46:4 och 46:5 i Nacka kommun förvärvades 2013-01-31. Fastighet 46:5 har genom fastighetsreglering tillförts till fastighet 46:4 i samband med köpet.

Föreningens fastigheter består av flerfamiljshus på adresserna Betsövägen 4, 6, 8 och 10. Fastigheterna byggdes 1970 och har värdeår 1970.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 701 kvm, varav 6 659 kvm utgör lägenhetsyta och 42 kvm lokalyta.

I föreningen finns 18 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut 14 parkeringar till de boende medan 4 platser fungerar som betalande besöksplatser.

Lägenhetsfördelning  
56 st 1 rum och kök  
75 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 114 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig 50 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
LED Armaturer i trapphus	2017
Ommålning hyreslägenhet	2017
Byte av golvbeläggning i entréportar och hissar	2017
Utbyte av värmeundercentral	2016
Utbyte av el-servis	2016
Byte av 4 st entrédörrar	2016

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen haft tecknat hos Etcon AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen haft avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB. Föreningen har bytt förvaltare och har från 1 januari 2020 en helhetslösning via HSB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2010-06-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-09-16. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 129 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 129. Under året har 16 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-03-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Janne Hazell	ledamot/ordf.
Eva Blohm	ledamot
Hjalmar Hagman	ledamot
Kenneth Jensen	ledamot
Christer Lövgren	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Bernt Bohlin.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror delvis på ökade driftkostnader i form av nerlagda underhållsåtgärder på fastigheten. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018, vilket främst beror på genomfört underhåll under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat något vilket beror på en högre räntenivå som belastat föreningen på de rörliga lånen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar andra delar som förändring av kortfristiga fodringar och skulder samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Den största anledningen till detta är att föreningen under året har lånat ut pengar till Betsövägen Vision AB. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 1,5% 1 januari 2019 och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen att höja avgiften med 2%, vilket är i linje med kostnadsutvecklingen på de taxebaserade kostnaderna, och för att finansiera det långsiktiga underhållet.

**Underhåll** av fastigheten har genomförts under verksamhetsåret är bland annat montering av Vaka låssystem samt renovering av lägenheter.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet ska följa en **Underhållsplan**. Styrelsen har gjort bedömningen att en Underhållsplan behöver upprättas och det har genomförts under året. Till det planerade underhållet ska medel samlas via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>67 725 650</b>	<b>13 478 569</b>	<b>258 075</b>	<b>-4 156 660</b>	<b>-287 028</b>	<b>77 018 606</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			258 075	-258 075		
Balanseras i ny räkning				-287 028	287 028	
Insatser	1 308 226					1 308 226
Upplåtelser		1 921 774				1 921 774
Årets resultat					-1 088 527	-1 088 527
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 033 876</b>	<b>15 400 343</b>	<b>516 150</b>	<b>-4 701 763</b>	<b>-1 088 527</b>	<b>79 160 079</b>



## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	5 809	5 888	5 946	5 888	5 693
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 089	-287	-947	-565	-1 289
Soliditet, %	60,0	59,2	57,0	56,0	54,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	775	776	771	754	740
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 047	9 289	10 185	10 321	11 407
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 046	12 044	12 178	12 051	12 174
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,80	2,67	3,41	3,26	3,18
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,6	42,6	45,4	45,4	49,3

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 701 763
Årets resultat	-1 088 527
	<hr/>
	-5 790 290
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 382 000
I ny räkning överföres	-7 172 290
	<hr/>
	-5 790 290

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 783 779	5 856 905
Övriga rörelseintäkter	3	25 530	31 080
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>5 809 309</b>	<b>5 887 985</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 868 357	-3 267 398
Övriga externa kostnader	5	-404 598	-353 489
Personalkostnader	6	-227 482	-183 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-950 362	-936 855
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 450 799</b>	<b>-4 741 296</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>358 510</b>	<b>1 146 689</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 074	10 735
Räntekostnader		-1 458 111	-1 444 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 447 037</b>	<b>-1 433 717</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 088 527</b>	<b>-287 028</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 088 527</b>	<b>-287 028</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	121 724 696	122 614 542
Inventarier, verktyg och installationer	8	260 947	321 463
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 985 643</b>	<b>122 936 005</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i bostadsrätt		1 700 000	1 700 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 685 643</b>	<b>124 636 005</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		134	78 615
Övriga fordringar		4 507 304	299 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	152 813	65 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 660 251</b>	<b>443 541</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 530 121</b>	<b>5 056 757</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 190 372</b>	<b>5 500 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 876 015</b>	<b>130 136 303</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 434 219	81 204 219
Yttre fond		516 150	258 075
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 950 369</b>	<b>81 462 294</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 701 763	-4 156 660
Årets resultat		-1 088 527	-287 028
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 790 290</b>	<b>-4 443 688</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 160 079</b>	<b>77 018 606</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10</b>		
Skulder till kreditinstitut		51 429 812	51 846 964
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 429 812</b>	<b>51 846 964</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	417 124	385 320
Leverantörsskulder		215 820	135 444
Aktuell skatteskuld		14 826	10 585
Övriga skulder		0	77 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	638 354	662 383
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 286 124</b>	<b>1 270 733</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 876 015</b>	<b>130 136 303</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	358 510	1 146 689
Justeringar för avskrivningar	950 362	936 855
Erhållen ränta mm	11 074	10 735
Erlagd ränta	-1 458 111	-1 444 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-138 165</b>	<b>649 827</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	78 481	90 117
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 295 190	-299 419
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	80 376	-82 162
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-96 789	51 583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 371 287</b>	<b>409 946</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-87 171
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-87 171</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	1 308 226	664 024
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 921 774	935 976
Amortering långfristiga lån	-385 348	-3 855 968
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 844 652</b>	<b>-2 255 968</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 526 635</b>	<b>-1 933 193</b>
Likvida medel vid årets början	5 056 757	6 989 950
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 530 121</b>	<b>5 056 757</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1%

Installationer 10 år 10%

Inventarier 5 år 20%

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 388 680	4 208 548
	Hyresintäkter bostäder	1 181 223	1 292 464
	Hyresintäkter lokaler	6 420	6 420
	Hyresintäkter p-platser/garage	124 893	119 670
	Övriga intäkter	82 563	229 803
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>5 783 779</b>	<b>5 856 905</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Övriga intäkter	25 530	31 080
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>25 530</b>	<b>31 080</b>

<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetskötsel	152 700	147 000
	Städ	126 063	128 375
	Fastighetsel	145 919	154 138
	Fjärrvärme	997 218	1 008 394
	Vatten	529 326	519 450
	Sophämtning	243 032	202 784
	Reparation/underhåll bostäder	110 632	306 187
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	686 124	104 814
	Reparation/underhåll hissar	82 143	33 611
	Fastighetsförsäkring	163 252	158 512
	Fastighetsavgift/skatt	183 401	178 071
	Kabel-TV	42 160	35 329
	Övriga driftkostnader	406 387	290 733
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 868 357</b>	<b>3 267 398</b>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäljningskostnader	82 900	39 500
	Ekonomisk förvaltning	170 129	165 176
	Revision	35 500	31 250
	Konsultarvoden	6 850	42 405
	Övriga externa kostnader	109 219	75 158
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>404 598</b>	<b>353 489</b>

<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvode	177 000	147 600
	Lön	1 500	0
	Sociala kostnader	48 982	35 954
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>227 482</b>	<b>183 554</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	127 120 825	127 120 825
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 120 825	127 120 825
	Ingående avskrivningar	-4 506 283	-3 616 437
	Årets avskrivningar	-889 846	-889 846
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 396 129	-4 506 283
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 724 696</b>	<b>122 614 542</b>
	Redovisat värde byggnader	83 588 448	84 478 294
	Redovisat värde mark	38 136 248	38 136 248
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>121 724 696</b>	<b>122 614 542</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	101 026 000 62 026 000	86 025 000 58 025 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	415 452	328 281
	Inköp	0	87 171
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>415 452</b>	<b>415 452</b>
	Ingående avskrivningar	-93 989	-46 980
	Årets avskrivningar	-60 516	-47 009
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 505	-93 989
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>260 947</b>	<b>321 463</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald fastighetsförsäkring	14 310	13 894
	Förutbetald kabel-TV	9 174	9 027
	Ekonomisk förvaltning	35 631	42 079
	Fastighetsskötsel samt förvaltartjänst	69 688	0
	Upplupna intäkter	24 010	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>152 813</b>	<b>65 000</b>

## NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	2 099 060	1 939 024
Amortering efter 5 år	49 330 752	49 907 940
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>51 429 812</b>	<b>51 846 964</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	rörligt	0,92	104 281	7 461 734
SBAB	rörligt	0,79	104 281	12 461 734
SBAB	2020-01-13	3,84	104 281	15 961 734
SBAB	2022-12-07	4,13	104 281	15 961 734
<b>Summa</b>			<b>417 124</b>	<b>51 846 936</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>417 124</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>51 429 812</b>

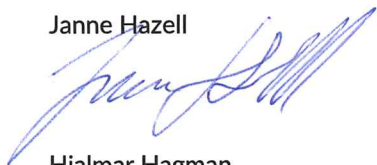
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen fjärrvärme	130 941	135 052
Upplupen fastighetsel	12 972	19 800
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	427 950	407 804
Övriga upplupna kostnader	66 491	99 727
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>638 354</b>	<b>662 383</b>

### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

Stockholm 2020-

Janne Hazell




Eva Blohm



Hjalmar Hagman



Kenneth Jensen



Christer Löfgren



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor