



Org Nr: 769621-6881

Styrelsen för Brf Betsövägen

Org.nr: 769621-6881

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

M



Förvaltningsberättelse för Brf Betsövägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

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.

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	116	5 820
Hysesrätter	17	839
Lokaler	1	42
Parkeringar och garageplatser	14	0

Föreningens fastighet är byggd 1970 värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- En golvbrun installerades.
- Vissa maskiner i tvättstugan byttes ut.
- Uppgraderad ventilation och tillhörande elinstallation.
- Uppgradering av låssystem för porttelefon.
- Förberedelse för termostatbyten på vissa stammar.

Utöver det planerade underhållet har föreningen under året bytt ut belysningen i samtliga uppgångar för ökad säkerhet. Föreningen har dessutom installerat postboxar för samtliga boende, vilket var ett krav från PostNord.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Entréer/Trapphus	Byte till säkerhetsdörr för hyreslägenheter
2021	Hyreslägenheter	Nya ytskikt på väggar
2021	Vatten & Avlopp	Stamspolning
2022-2023	Entréer/trapphus	Ommålning, byte av golv
2023	Fasad	Polering/ommålning
2023	Källare/förråd	Nya förrådsavskjutare och dörrar. Målning
2023	Ventilation	OVK och rengöring
2024	Hissar	Renovering
Återkommande	Badrum	Installation av golvbrunn när medlem renoverar
Återkommande	Värmesystem	Byte av radiatorventiler vid behov



Förvaltningsberättelse för Brf Betsövägen

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Trappa	Led Armaturer i trapphus.
2017	Hysesrätt	Ommålning av hyreslägenhet.
2017	Portar/Hissar	Byte av golvbeläggning i intréportar och hissar.
2016	Värmehus	Utbyte av värmeundercentral.
2016	EI	Utbyte av el-servis.
2016	Dörrar	Byte av 4 st entrédörrar.

Övriga väsentliga händelser

Under året har föreningen sålt 2 hyresrätter.

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 ske i början av 2022 och byggstart innan sommaren 2022. För föreningen innebär projektet att samtliga lägenheter får antingen balkong eller aitan, huster får en ny fasad, och nya hissar installeras i samtliga trappuppgångar. Även entréer uppgraderas.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Vid stämman fanns 25 röstberättigade medlemmar. Därutöver hade ytterligare 1 medlem lämnat fullmakt. Totalt fastslogs röstlängden till 26 röstberättigade. Utöver ordinarie punkter uppdrog stämman att bereda förslaget om nya stadgar inför en extrastämma i slutet av året.

En extra föreningsstämma hölls 2020-11-24. Vid stämman fastställdes röstlängden till 17 röstberättigade personer varav två icke närvarande via fullmakt. Stämman fattade ett enhälligt beslut att styrelsens uppdaterade förslag till nya stadgar godtas. Ett andra godkännande på en stämma krävs för att stadgeförändringen ska fastslås.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2020-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Janne Hazell	Styrelseordförande
Eva Blohm	Sekreterare
Hjalmar Hagman	Ledamot
Kenneth Jensen	Ledamot
Christer Löfgren	Ledamot

Christer Löfgren, Eva Blohm och Kenneth Jensen valdes på den ordinarie stämman 2019.

Enligt stadgarna är de valda på 2 år och sitter därmed kvar. Stämman återvalde dessutom sittande ledamöter Janne Hazell och Hjalmar Hagman enligt valberedningens förslag.

Inga suppleanter valdes.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två i förening.

Revisorer

Mats Lethipalo	Föreningsvald ordinarie
Adeco	Suppleant tillhandahållen av redovisningsbyrå

Valberedning

Valberedningen består av Helen Andersson och Bernt Bohlin.



Förvaltningsberättelse för Brf Betsövägen

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 130 (129) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (16) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift, kr/kvm	782	754
Totala intäkter kr/kvm*	865	869
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	109	71
Belåning, kr/kvm	9 219	7 737
Räntekänslighet	13,5%	11,8%
Totala driftkostnader kr/kvm	595	580
Energikostnader kr/kvm	198	250

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

M



Förvaltningsberättelse för Brf Betsövägen

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 798	5 809	5 888	5 946	5 888
Resultat efter finansiella poster	-922	-1 089	-287	-947	-565
Soliditet	56,0%	60,0%	59,2%	57,0%	56,0%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 797 561
Rörelsekostnader	-	5 638 983
Finansiella poster	-	1 080 917
Årets resultat		-922 339

Planerat underhåll	+	704 479
Avskrivningar	+	950 362
Årets sparande		732 502

Årets sparande per kvm total yta 109



Förvaltningsberättelse för Brf Betsövägen

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 033 876	15 400 343	516 150	-4 701 763	-1 088 527
Reservering till fond 2020			1 382 000	-1 382 000	
Reservering till fond 2019			1 382 000	-1 382 000	
İanspråktagande av fond 2020			-704 479	704 479	
Balanserad i ny räkning				-1 088 527	1 088 527
Upplåtelse lägenheter	1 119 921	1 465 079			
Årets resultat					-922 339
Belopp vid årets slut	70 153 797	16 865 422	2 575 671	-7 849 811	-922 339

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 172 290
Årets resultat	-922 339
Reservering till underhållsfond	-1 382 000
İanspråktagande av underhållsfond	704 479
Summa till stämmans förfogande	-8 772 150

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 772 150
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 769621-6881

Brf Betsövägen

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	120 966 586	121 879 006
Inventarier och maskiner	Not 8	68 695	106 637
Pågående nyanläggningar	Not 9	90 000	0
		<u>121 125 281</u>	<u>121 985 643</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	5 700 000	5 700 000
		<u>5 700 000</u>	<u>5 700 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>126 825 281</u>	<u>127 685 643</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 352	134
Övriga fordringar	Not 11	13 456 168	507 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	151 342	152 813
		<u>13 622 862</u>	<u>660 251</u>
Kassa och bank	Not 13	3 798 812	3 530 122
Summa omsättningstillgångar		<u>17 421 674</u>	<u>4 190 372</u>
Summa tillgångar		<u>144 246 955</u>	<u>131 876 015</u>



Org Nr: 769621-6881

Brf Betsövägen

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	87 019 219	84 434 219
Yttre underhållsfond	2 575 671	516 150
	<u>89 594 890</u>	<u>84 950 369</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 849 811	-4 701 763
Årets resultat	-922 339	-1 088 527
	<u>-8 772 150</u>	<u>-5 790 290</u>
Summa eget kapital	<u>80 822 740</u>	<u>79 160 079</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>41 383 297</u>	<u>51 429 812</u>
	41 383 297	51 429 812
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 395 897	417 124
Leverantörsskulder	931 718	215 820
Skatteskulder	18 926	14 826
Övriga skulder	Not 16 64 798	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>629 579</u>	<u>638 354</u>
	22 040 918	1 286 124
Summa skulder	<u>63 424 215</u>	<u>52 715 936</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>144 246 955</u>	<u>131 876 015</u>

**Brf Betsövägen**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-922 339	-1 088 527
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	950 362	950 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>28 023</u>	<u>-138 165</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 549 899	-4 216 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>776 021</u>	<u>15 391</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-10 745 855</u>	<u>-4 339 484</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-90 000	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-90 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	9 932 258	-417 151
Inbetalda insatser	<u>2 585 000</u>	<u>3 230 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>12 517 258</u>	<u>2 812 849</u>
Årets kassaflöde	1 681 403	-1 526 635
Likvida medel vid årets början	3 530 122	5 056 757
Likvida medel vid årets slut	5 211 525	3 530 122

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



Brf Betsövägen

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.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 1 429 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 21,4% 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.

**Brf Betsövägen**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 552 659	4 388 680
Hyror	1 145 368	1 326 715
Övriga intäkter	108 041	93 914
Bruttoomsättning	<u>5 806 068</u>	<u>5 809 310</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 507	0
	5 797 561	5 809 310
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	460 648	412 224
Reparationer	663 862	477 026
El	140 242	145 919
Uppvärmning	712 404	997 218
Vatten	433 254	529 326
Sophämtning	313 547	243 032
Fastighetsförsäkring	177 057	163 252
Kabel-TV och bredband	40 473	43 469
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	190 317	183 401
Förvaltningsarvoden	289 212	199 504
Övriga driftkostnader	27 148	28 016
Planerat underhåll	704 479	614 089
	<u>4 152 643</u>	<u>4 036 476</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	10 353
Hyror och arrenden	11 438	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	78 303	21 312
Administrationskostnader	103 172	157 499
Extern revision	35 000	35 500
Konsultkostnader	36 708	11 815
	<u>264 621</u>	<u>236 480</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	207 000	177 000
Övriga arvoden	4 000	1 500
Sociala avgifter	60 357	48 982
	<u>271 357</u>	<u>227 482</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	535	0
Övriga ränteintäkter	1 611	11 074
	<u>2 146</u>	<u>11 074</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 079 722	1 457 838
Övriga räntekostnader	3 341	273
	<u>1 083 063</u>	<u>1 458 111</u>

**Brf Betsövågen**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7		
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 210 320	89 210 320
Ingående anskaffningsvärde mark	38 136 248	38 136 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 346 568	127 346 568
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 467 562	-4 555 142
Årets avskrivningar	-912 420	-912 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 379 982	-5 467 562
Utgående redovisat värde	120 966 586	121 879 006
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	26 000	26 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Summa taxeringsvärde	101 026 000	101 026 000
Not 8		
Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	189 709	189 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 709	189 709
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-83 072	-45 130
Årets avskrivningar	-37 942	-37 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 014	-83 072
Bokfört värde	68 695	106 637
Not 9		
Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	90 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 000	0
Not 10		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i bostadsrätt	1 700 000	1 700 000
Övriga finansiella anläggningstillgångar	4 000 000	4 000 000
	5 700 000	5 700 000
Not 11		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 601	14 102
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 412 713	0
Lån till Betsövågen Vision AB mot säkerhet	12 000 000	0
Övriga fordringar	28 854	493 202
	13 456 168	507 304

**Brf Betsövågen**

Noter		2020-12-31	2019-12-31																																				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																						
	Förutbetalda kostnader	110 806	128 803																																				
	Upplupna intäkter	40 536	24 010																																				
		151 342	152 813																																				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
Not 13	Kassa och bank																																						
	SEB	3 798 812	572 059																																				
	Övriga bankkonton	0	2 958 063																																				
		3 798 812	3 530 122																																				
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table><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>4,13%</td><td>2022-12-07</td><td>15 857 444</td><td>112 897</td></tr><tr><td>SEB</td><td>44734001</td><td>0,83%</td><td>2021-09-28</td><td>19 970 000</td><td>120 000</td></tr><tr><td>SEB</td><td>44734036</td><td>1,11%</td><td>2023-09-28</td><td>12 975 875</td><td>96 500</td></tr><tr><td>SEB</td><td>44734044</td><td>1,21%</td><td>2025-09-28</td><td>12 975 875</td><td>96 500</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>61 779 194</td><td>425 897</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SBAB	23538741	4,13%	2022-12-07	15 857 444	112 897	SEB	44734001	0,83%	2021-09-28	19 970 000	120 000	SEB	44734036	1,11%	2023-09-28	12 975 875	96 500	SEB	44734044	1,21%	2025-09-28	12 975 875	96 500					61 779 194	425 897		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
SBAB	23538741	4,13%	2022-12-07	15 857 444	112 897																																		
SEB	44734001	0,83%	2021-09-28	19 970 000	120 000																																		
SEB	44734036	1,11%	2023-09-28	12 975 875	96 500																																		
SEB	44734044	1,21%	2025-09-28	12 975 875	96 500																																		
				61 779 194	425 897																																		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		59 649 709																																				
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	41 383 297	51 429 812																																				
	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.																																						
	Ställda säkerheter																																						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	70 000 000	70 000 000																																				
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																						
	Kortfristig del av långfristig skuld	20 395 897	417 124																																				
		20 395 897	417 124																																				
Not 16	Övriga skulder																																						
	Momsskuld	64 798	0																																				
		64 798	0																																				
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
	Upplupna räntekostnader	2 593	0																																				
	Förutbetalda hyror och avgifter	425 560	427 950																																				
	Övriga upplupna kostnader	201 426	210 404																																				
		629 579	638 354																																				

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 769621-6881

Brf Betsövägen

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 6/6-21


.....
Janne Hazell


.....
Eva Blohm


.....
Hjalmar Hagman


.....
Kenneth Jensen


.....
Christer Löfgren

Min revisionsberättelse har 21-06-11 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Mats Letripalo
Adeco

Av föreningen vald revisor

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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. 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 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 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 Betsövågen för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsred 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

11/6 - 21.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far