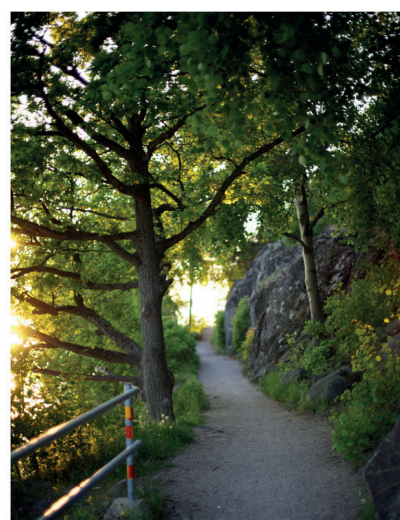


2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Betslet



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Betslet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande driftkostnader samt kommande underhåll, varför styrelsen årligen gör en budget för planering av detta. Föreningen amorterar årligen på befintliga lån, vilket ses som ett långsiktigt sparande för framtida underhållsåtgärder. Kommande större investeringar och underhåll kan dock medföra att nya lån behöver tas upp. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2022.
- Inget större underhåll, förutom översyn av pannrummet och bergvärmeanläggningen, kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Göran Meder	Ordförande
Jörgen Fritz	Vice ordförande
Marie Bark	Sekreterare
Erik Ernehag	Ledamot
Magnus Gerner	Ledamot
John Wedberg	Ledamot

Sebastian Ahlgren	Suppleant
Lena Klintefall	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sebastian Ahlgren, Marie Bark, Erik Ernehag, Jörgen Fritz, Magnus Gerner, Lena Klintefall, Göran Meder och John Wedberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rikard Svensson	Ordinarie Extern
Johnny Modig	Suppleant Intern

Valberedning

Thomas Ljusberg	Sammanställande
Per Thunestam	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BETSLET 1	1953	Danderyd
SADELN 4	1954	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är oljepanna + bergvärme.

Byggnadsår och ytor

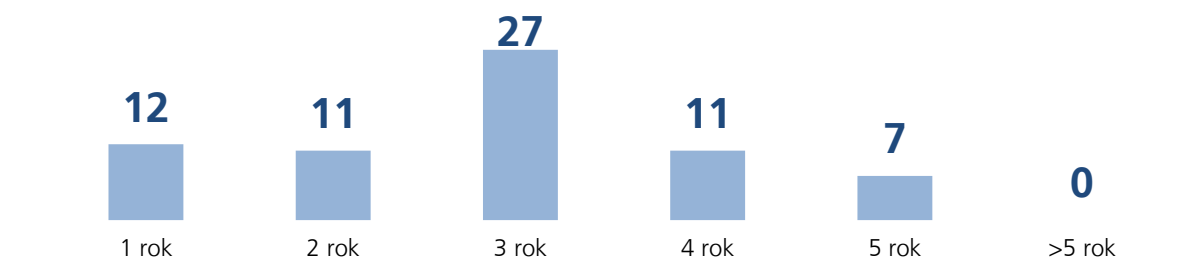
Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1967.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 234 m², varav 4 958 m² utgör lägenhetsyta och 276 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Övrigt

Kommentar

Till fastigheten hör 22 st garageplatser samt 1 traktorgarage och 1 styrelserum.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Styrsystem för automatisk reglering av värme och tappvatten	2017 - 2018	
Anslutning fiber	2016	
TV/bredband/telefoni		
Lagning av gavelfasad	2015	
Ny sopstation	2014	
Renovering och målning av fönster	2014	
Renovering av balkonger	2014	
Nya portar	2012	
Nya garageportar	2012	
Renoverig badrum	2012	I samband med stambyte
Rörstambyte	2012	
Elstambyte	2012	
Upprustning värmesystem	2010	
Trapphiss	2008	HB 15
Byte fönster takvåning HB11-15	2007	takfönster HB14-22 byttes 2005
Byte oljepanna	2005	
Bergvärme	2002	
Omputsning av fasad	2002 - 2003	
Renovering av balkonger	2002 - 2003	
Omläggning av tak	2002 - 2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn och komplettering av uppvärmningssystem.	2019	Pågår

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Djurholms Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

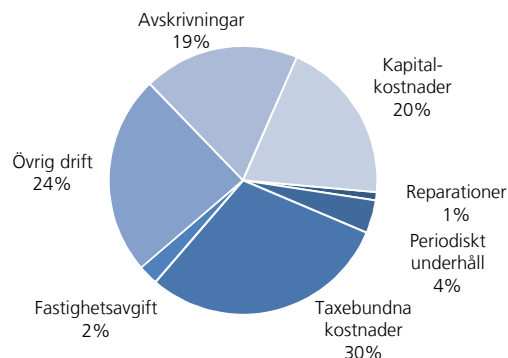
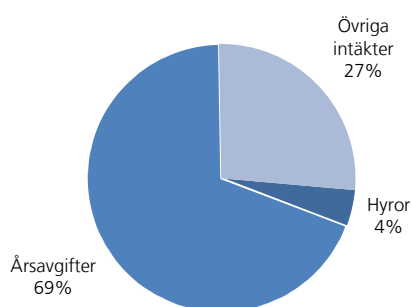
Årets negativa resultat om -240 894 kr inkluderar avskrivningar om -770 826 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens kassaflöde, vilket ska beaktas vid bedömningen av föreningens ekonomi. Nya lån bör endast användas för finansiering av investeringar och större underhållsåtgärder. Existerande lån amorterats med 93 092 kr och inga nya lån har tagits upp. Föreningen har under året haft ett positivt kassaflöde om 266 291 kr. Det positiva kassaflödet förklaras främst av låga underhålls- och räntekostnader.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 162 240	2 094 242
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 859 284	3 841 198
Finansiella intäkter	67	94
Minskning kortfristiga fordringar	2 771	2 543
	3 862 122	3 843 835
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 515 940	2 816 095
Finansiella kostnader	813 478	843 933
Minskning av långfristiga skulder	93 092	93 092
Minskning av kortfristiga skulder	173 321	22 716
	3 595 831	3 775 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 428 531	2 162 240
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	266 291	67 999

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med hjälp av SBC har en översyn gjorts av föreningens stadgar på grund av några ändringar i lagstiftningen. De föreslagna stadgarna godkändes vid stämman den 8 maj 2018 och kommer att tas upp för slutligt beslut vid stämman den 14 maj 2019.

Vi har tidigare redovisat styrelsens förslag att på grund av ålder byta ut eluttagen vid Sadelvägens parkering. Styrelsen fick beviljat statsbidrag med 50 procent av kostnaden för installation av laddstationer som även fungerar för elbilar. Danderyds kommun har dock efter förhandlingar med föreningen sagt nej till denna miljöåtgärd med hänvisning till att parkeringen delvis ligger på kommunens mark.

Styrelsen har under flera år påtalat för kommunen att parkeringsplatsen på Hammarbacken i anslutning till vår sopstation ständigt har varit vattenfylld vid regnväder. Under året har kommunen asfalterat om parkeringen så att den nu fungerar bra.

I början av året kontaktade styrelsen konsultföretaget ÅF för hjälp med en utredning om förutsättningarna för upprustning av vårt värmesystem. I uppdraget ingick att redovisa hur vi på ett effektivare sätt ska kunna utnyttja bergvärme. Tyvärr blev utredningen mycket försenad och inte särskilt klargörande. Styrelsen kontaktade då ett Danderydsföretag, e3k, som har hjälpt oss med åtgärder för att kortsiktigt undvika driftstörningar samt att ge oss förslag på hur vi på längre sikt kan skapa en ekonomiskt hållbar samt driftsäker miljö med avseende på uppvärmning. Under hösten gjordes installationer för energimätning för att få fram faktiskt energibehov. Styrelsen har för avsikt att under våren 2019 gå vidare och genomföra en modernisering av utrustningen i pannrummet för att säkra driften.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	537	538	538	537
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 076	6 095	6 114	6 138
Elkostnad/m ² totalyta	45	32	26	40
Värmekostnad/m ² totalyta	142	164	159	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	155	161	163	213
Soliditet (%)	4	5	7	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-241	-590	-48	-643
Nettoomsättning (tkr)	3 857	3 841	3 641	3 637

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 958 m² bostäder och 276 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	416 890	0	0	416 890
Upplåtelseavgifter	511 910	0	0	511 910
Fond för yttre underhåll	3 028 661	226 000	-388 485	3 191 146
S:a bundet eget kapital	3 957 461	226 000	-388 485	4 119 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 355 810	-226 000	-201 078	-1 928 732
Årets resultat	-240 894	-240 894	589 563	-589 563
S:a ansamlad förlust	-2 596 703	-466 894	388 485	-2 518 295
S:a eget kapital	1 360 758	-240 894	0	1 601 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-240 894
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 129 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 000
summa balanserat resultat	-2 596 704

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

164 584
-2 432 120

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 856 808	3 840 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 476	540
Summa rörelseintäkter		3 859 284	3 841 198
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 144 106	-2 479 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 788	-207 286
Personalkostnader	Not 6	-127 046	-129 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-770 826	-770 826
Summa rörelsekostnader		-3 286 767	-3 586 922
RÖRELSERESULTAT		572 517	254 276
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-813 478	-843 933
Summa finansiella poster		-813 411	-843 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-240 894	-589 563
ÅRETS RESULTAT		-240 894	-589 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 615 624	30 380 155
Maskiner	Not 9	17 315	23 611
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 632 939	30 403 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 632 939	30 403 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	650
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 482 396	2 218 226
Summa kortfristiga fordringar		2 482 396	2 218 876
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 487 396	2 223 876
SUMMA TILLGÅNGAR		32 120 335	32 627 642

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		928 800	928 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 028 661	3 191 146
Summa bundet eget kapital		3 957 461	4 119 946
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 355 810	-1 928 732
Årets resultat		-240 894	-589 563
Summa fritt eget kapital		-2 596 703	-2 518 295
SUMMA EGET KAPITAL		1 360 758	1 601 651
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 321 699	28 098 098
Summa långfristiga skulder		21 321 699	28 098 098
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 805 207	2 121 900
Leverantörsskulder		139 165	256 949
Övriga skulder		68 446	154 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	425 060	394 313
Summa kortfristiga skulder		9 437 878	2 927 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 120 335	32 627 642

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Fönster/dörrar & portar	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Stomkomplettering förening	30 år	30 år
Stamledningar VA	60 år	60 år
Värmesystem	30 år	30 år
Sekundärbyggnader	5 år	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	3 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 662 093	2 667 551
Hyror parkering	33 750	34 610
Hyror garage	136 000	135 500
Bredbandsintäkter	214 896	197 472
Värmeintäkter	803 856	805 491
Avgift andrahandsuthyrning	6 180	0
Öresutjämning	32	34
	3 856 808	3 840 658

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	2 476	540
	2 476	540

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 250	43 750
	Fastighetsskötsel beställning	7 200	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	89 300
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 593	15 718
	Snöröjning/sandning	70 467	56 071
	Städning entreprenad	94 896	92 856
	Städning enligt beställning	0	1 362
	Sotning	0	688
	Myndighetstillsyn	0	2 298
	Gemensamma utrymmen	0	1 750
	Sophantering	0	2 283
	Gård	13 019	2 592
	Serviceavtal	5 963	13 972
	Förbrukningsmateriel	2 156	14 018
	Brandskydd	6 838	0
		336 382	336 658
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 156	12 563
	Tvättstuga	19 075	12 718
	Entré/trapphus	0	1 500
	Lås	7 068	513
	VVS	11 756	24 064
	Tak	0	15 563
		41 055	66 921
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	20 213	0
	Entré/trapphus	13 156	0
	Värmeanläggning	0	307 886
	Elinstallationer	0	39 249
	Mark/gård/utemiljö	131 215	41 350
		164 584	388 485
	Taxebundna kostnader		
	El	234 211	165 432
	Olja	741 391	860 714
	Vatten	93 194	83 840
	Sophämtning/renhållning	152 786	124 357
	Grovsopor	3 188	23 399
		1 224 770	1 257 742
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 648	54 225
	Bredband	216 332	275 408
		275 980	329 633
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 336	99 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 144 106	2 479 279

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	5 468	5 373
	Tele- och datakommunikation	356	346
	Juridiska åtgärder	20 288	13 000
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	2 938	3 573
	Styrelseomkostnader	6 815	4 404
	Fritids- och trivselkostnader	8 531	6 071
	Förvaltningsarvode	108 260	104 326
	Administration	10 096	9 093
	Korttidsinventarier	1 995	30 299
	Konsultarvode	66 226	16 681
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 290	6 170
		244 788	207 286
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	102 000	102 000
	Sociala kostnader	25 046	27 530
		127 046	129 530
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	207 340	207 340
	Fönster/dörrar och portar K3	72 741	72 741
	Stomkomplettering förening K3	15 385	15 385
	Stamledningar VA K3	325 720	325 720
	Värmesystem K3	130 372	130 372
	Sekundärbyggnader K3	12 972	12 972
	Maskiner	6 296	6 296
		770 826	770 826

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 342 269	39 342 269
	Utgående anskaffningsvärde	39 342 269	39 342 269
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 962 114	-8 197 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-764 530	-764 530
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 726 644	-8 962 114
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 615 624	30 380 155
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 228 550	1 228 550
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 579 000	42 579 000
	Taxeringsvärde mark	32 463 000	32 463 000
		75 042 000	75 042 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
	Lokaler	1 042 000	1 042 000
		75 042 000	75 042 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 431	330 431
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	330 431	330 431
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-306 820	-300 524
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 296	-6 296
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-313 116	-306 820
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 315	23 611
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 000	30 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 000	30 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 000	-30 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 000	-30 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	6 729	7 354
	Skattefordran	52 136	53 632
	Klientmedel hos SBC	2 423 531	2 157 240
		2 482 396	2 218 226

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 191 146	2 992 760
	Reservering enligt stadgar	226 000	225 126
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets Ianspråktagande	-388 485	-26 740
	Vid årets slut	3 028 661	3 191 146

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	3,940 %	4 345 500	4 345 500	2022-11-25
	Swedbank	2,280 %	4 119 221	4 212 313	2025-11-25
	Swedbank	3,660 %	4 654 500	4 654 500	2019-11-25
	Swedbank	3,860 %	4 345 500	4 345 500	2021-11-25
	Swedbank	1,060 %	2 028 807	2 028 807	2019-11-25
	Swedbank	0,857 %	2 028 808	2 028 808	Rörligt
	Swedbank	1,790 %	2 000 000	2 000 000	2023-02-24
	Swedbank	1,570 %	2 000 000	2 000 000	2022-02-25
	Swedbank	2,250 %	4 604 570	4 604 570	2024-02-23
	Summa skulder till kreditinstitut		30 126 906	30 219 998	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 805 207	-2 121 900	
			21 321 699	28 098 098	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 661 446 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 360 000	32 360 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	110 923	114 792
	Avgifter och hyror	314 137	279 521
		425 060	394 313

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att införa ett driftsäkert och ekonomiskt hållbart system för uppvärmning av våra fastigheter.

En upphandling har gjorts av städtjänsterna för att se över pris och kvalitet. Utvärdering under våren 2019.

Föreningen är skyldig att med intervall på 6 år göra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). En sådan har genomförts i början av året och eventuella anmärkningar kommer att återspeglas till berörda hushåll.

Enligt lag är föreningen skyldig att ha ett systematiskt brandskyddsarbete. Detta kommer att påbörjas under våren 2019.

Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 26 /3 2019



Göran Meder
Ordförande



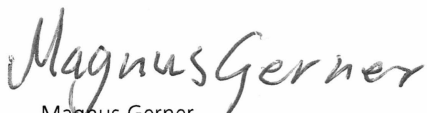
Jörgen Fritz
Vice ordförande



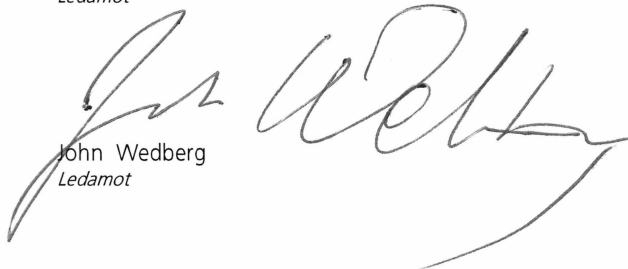
Marie Bark
Sekreterare



Erik Ernehag
Ledamot



Magnus Gerner
Ledamot



John Wedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 /3 2019



Rikard Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Betslet

Org nr 716400-0056

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Betslet för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 mars 2019



Rickard Svensson

Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 667 000	2 662 093	2 667 500
Hyror parkering	34 000	33 750	34 200
Hyror garage	138 000	136 000	132 000
Bredbandsintäkter	215 000	214 896	215 400
Värmeintäkter	821 000	803 856	805 490
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 180	0
Öresutjämning	0	32	0
Övriga intäkter	0	2 476	0
	3 875 000	3 859 284	3 854 590
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-46 000	-124 250	0
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-7 200	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-93 000	0	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-11 593	-30 000
Snöröjning/sandning	-71 000	-70 467	-70 000
Städning entreprenad	-97 000	-94 896	-94 700
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
Sotning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Soppantering	-1 000	0	0
Gård	-3 000	-13 019	-10 000
Serviceavtal	-15 000	-5 963	-8 600
Förbrukningsmateriel	-11 000	-2 156	-8 300
Brandskydd	0	-6 838	0
	-365 000	-336 382	-328 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	-3 156	-300 000
Tvättstuga	0	-19 075	0
Lås	0	-7 068	0
VVS	0	-11 756	0
	-300 000	-41 055	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1
Tvättstuga	0	-20 213	0
Entré/trapphus	0	-13 156	0
Mark/gård/utemiljö	0	-131 215	0
	0	-164 584	-1
Taxebundna kostnader			
El	-173 000	-234 211	-151 400
Olja	-897 000	-741 391	-850 000
Vatten	-84 000	-93 194	-98 300
Sophämtning/renhållning	-130 000	-152 786	-140 000
Grovsopor	-25 000	-3 188	-20 000
	-1 309 000	-1 224 770	-1 259 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 000	-59 648	-55 300
Bredband	-287 000	-216 332	-216 500
	-344 000	-275 980	-271 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 000	-101 336	-102 516
	-103 000	-101 336	-102 516

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-6 000	-5 468	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-356	-500
Juridiska åtgärder	0	-20 288	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-6 250	-6 400
Föreningskostnader	-4 000	-2 938	-15 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-6 815	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-8 531	-2 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-108 260	-107 000
Administration	-9 000	-10 096	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 995	-5 000
Konsultarvode	-44 000	-66 226	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 290	-6 300
	-200 000	-244 788	-181 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-102 000	-102 000	-102 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-25 046	-32 000
	-134 000	-127 046	-134 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-208 000	-207 340	-207 340
Fönster/dörrar och portar K3	-73 000	-72 741	-72 741
Stomkomplettering förening K3	-16 000	-15 385	-15 385
Stamledningar VA K3	-326 000	-325 720	-325 720
Värmesystem K3	-131 000	-130 372	-130 372
Sekundärbyggnader K3	-13 000	-12 972	-12 972
Maskiner	-7 000	-6 296	0
Inventarier	0	0	-6 296
	-774 000	-770 826	-770 826
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 529 000	-3 286 767	-3 348 643
RÖRELSERESULTAT	346 000	572 517	505 947
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	67	0
Låneräntor	-826 115	-813 478	-824 116
	-826 115	-813 411	-824 116
RESULTAT	-480 115	-240 894	-318 169