

2020

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Betslet



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Betslet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2021 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 har sitt säte i Danderyd.

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
Lena Klintefall	Ledamot
Johnny Modig	Ledamot
John Wedberg	Ledamot
Carina Wimert	Ledamot
Michael Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Bark, Jörgen Fritz, Lena Klintefall, Göran Meder, Johnny Modig, Michael Nilsson, John Wedberg och Carina Wimert.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rickard Svensson
Johan Bergman

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Valberedning

Thomas Ljusberg
Per Thunestam

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BETSLET 1	1953	Danderyd
SADELN 4	1954	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är elpanna + bergvärme.

Byggnadsår och ytor

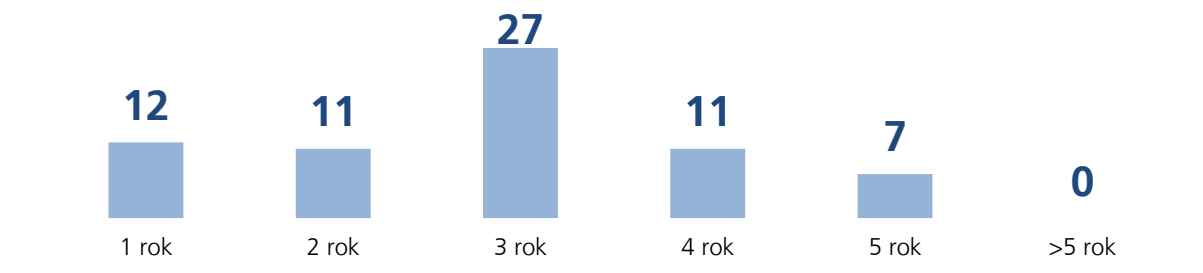
Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1967.

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:



Föreningen är momsregistrerad för utdebitering av elkostnader relaterade till laddstationerna för elbilar.

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstationer för elbilar	2020	
Inomhusgivare för styrning av panncentralen	2020	
Ny panncentral och utbyggd bergvärme	2019 - 2020	kompletterad med ny elpanna
Styrsystem för automatisk reglering av värme och tappvatten	2017 - 2018	
Anslutning fiber	2016	
TV/bredband/telefoni		
Lagning av gavelfasad	2015	
Ny sopstation	2014	
Renovering av balkonger	2014	
Renovering och målning av fönster	2014	
Nya garageportar	2012	
Renoverig badrum	2012	I samband med stambyte
Rörstambyte	2012	
Elstambyte	2012	
Nya portar	2012	
Upprustning värmesystem	2010	
Trapphiss	2008	HB 15
Byte fönster takvåning HB11-15	2007	takfönster HB14-22 byttes 2005
Byte oljepanna	2005	
Omputsning av fasad	2002 - 2003	
Renovering av balkonger	2002 - 2003	
Bergvärme	2002	
Omläggning av tak	2002 - 2003	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Årets resultat om 67 318 kr inkluderar avskrivningar om -757 854 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens kassaflöde, vilket ska beaktas vid bedömningen av föreningens ekonomi.

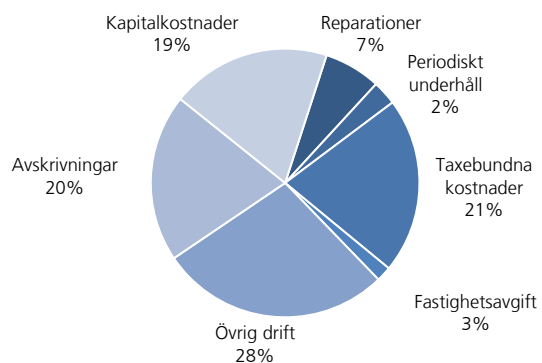
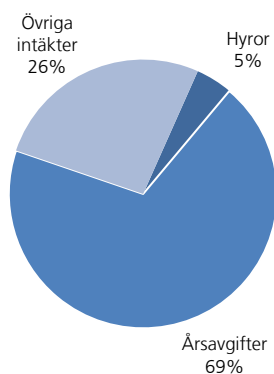
Nya lån bör endast användas för finansiering av investeringar och större underhållsåtgärder. Under året har inga nya lån upptagits samtidigt som existerande lån har amorterats med 93 092 kr.

Föreningen har under året haft ett negativt kassaflöde om -772 319 kr. Det negativa kassaflödet förklaras främst av ökning av materiella anläggningstillgångar om totalt 2 179 743 kr relaterat till investeringar i bergvärme, elpanna samt laddstationer för bilar. Investeringarna har bl a finansierats genom låga rörelse- och räntekostnader, men även med existerande kassamedel, vilket resulterat i det negativa kassaflödet. Trots detta är likviditeten mycket god och likvida medel uppgick vid årets slut till 2 340 258 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 112 576	2 428 531
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 859 500	3 949 384
Finansiella intäkter	54	44
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 260
Ökning av långfristiga skulder	0	2 706 908
Ökning av kortfristiga skulder	694 007	57 808
	4 553 561	6 718 404
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 311 114	2 622 327
Finansiella kostnader	723 267	814 195
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 179 743	2 597 837
Ökning av kortfristiga fordringar	18 663	0
Minskning av långfristiga skulder	93 092	0
	5 325 879	6 034 358
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 340 258	3 112 576
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-772 319	684 046

*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 1 429 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

Efter att årsstämman givit klartecken till att installera laddstationer för elbilar gjorde styrelsen en upphandling. Företaget e3k fick uppdraget och under hösten har laddstationer kommit på plats på 6 parkeringsplatser vid Sadelvägen där föreningen äger marken samt i våra 23 garage. Projektkostnad ca 650 kr varav staten bidrar med 50 procent.

Under året har vi genomfört det stora projektet med att byta ut vårt gamla uppvärmningssystem mot ett modernt, miljövänligt och ekonomiskt fördelaktigt system. Basen är bergvärme där 12 gamla hål har kompletterats med 8 stycken nya och betydligt djupare borrhål. Två bergvärmepumpar ska klara driften för hela föreningens behov ner till väldigt kyliga dagar. Som backup har vi också en ny elpanna.

Under hösten och fortsatt under vintern har ett omfattande arbete lagts ner för att trimma in det nya värmesystemet. Trots att systemet inte körts under januari-mars så har förra årets energikostnader minskat med ca 50 procent eller med ca 500 tkr jämfört med föregående år.

Mot bakgrund av ovanstående förändringar av vårt värmesystem har vår energideklaration uppdaterats. Föreningen har nu åkt upp på "den gröna sidan" i energiklassning.

I samtliga lägenheter har vi genomfört spolning av avloppsstammar.

En generell anmärkning i den tidigare genomförda obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) var att det fattades tilluftsventiler i lägenheternas vardagsrum. Med hjälp av vår fastighetsskötare har nu denna anmärkning åtgärdats. Vad gäller övriga riktade anmärkningar kommer berörda medlemmar att bli kontaktade under våren 2021.

Föreningen har infört möjligheten att sortera matafall i anslutning till vår sopstation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	538	536	537	538
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 604	6 622	6 076	6 095
Elkostnad/m ² totalyta	79	44	45	32
Värmekostnad/m ² totalyta	17	153	142	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	156	155	161
Soliditet (%)	3	3	4	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	67	-253	-241	-590
Nettoomsättning (tkr)	3 860	3 857	3 857	3 841

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	3 316 077	226 000	0	3 090 077
S:a bundet eget kapital	4 244 877	226 000	0	4 018 877
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 136 635	-226 000	-252 515	-2 658 119
Årets resultat	67 318	67 318	252 515	-252 515
S:a ansamlad förlust	-3 069 317	-158 682	0	-2 910 635
S:a eget kapital	1 175 561	67 318	0	1 108 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	67 318
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 910 635
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 000
summa balanserat resultat	-3 069 317

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

71 750
-2 997 567

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 859 500	3 856 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	92 626
Summa rörelseintäkter		3 859 500	3 949 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 926 677	-2 294 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 128	-203 382
Personalkostnader	Not 6	-158 309	-124 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-757 854	-765 421
Summa rörelsekostnader		-3 068 968	-3 387 748
RÖRELSERESULTAT		790 531	561 636
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 267	-814 195
Summa finansiella poster		-723 213	-814 151
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 318	-252 515
ÅRETS RESULTAT		67 318	-252 515

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	32 882 521	28 856 499
Pågående byggnation	Not 9	0	2 597 837
Maskiner	Not 10	4 722	11 018
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 887 243	31 465 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 887 243	31 465 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 605	30
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 394 921	3 162 151
Summa kortfristiga fordringar		2 408 526	3 162 181
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 413 526	3 167 181
SUMMA TILLGÅNGAR		35 300 769	34 632 536

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		928 800	928 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 316 077	3 090 077
Summa bundet eget kapital		4 244 877	4 018 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 136 635	-2 658 119
Årets resultat		67 318	-252 515
Summa fritt eget kapital		-3 069 317	-2 910 635
SUMMA EGET KAPITAL		1 175 561	1 108 242
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	32 647 630	32 740 722
Summa långfristiga skulder		32 647 630	32 740 722
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	93 092	93 092
Leverantörsskulder		878 274	218 154
Övriga skulder		74 587	68 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	431 625	403 827
Summa kortfristiga skulder		1 477 578	783 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 300 769	34 632 536

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	2020	2019
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
Maskiner	5 år	5 år
Laddstationer	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 667 551	2 659 348
Hyror parkering	33 000	34 950
Hyror garage	138 000	137 750
Bredbandsintäkter	215 424	215 424
Värmeintäkter	805 491	805 491
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 759
Öresutjämning	34	37
	3 859 500	3 856 758

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	92 626
	0	92 626

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 250	124 250
	Fastighetsskötsel beställning	7 819	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 668	29 818
	Snöröjning/sandning	59 165	79 140
	Städning entreprenad	59 988	84 820
	Städning enligt beställning	2 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 569	37 969
	Myndighetstillsyn	3 756	0
	Gemensamma utrymmen	5 283	169
	Gård	13 610	3 469
	Serviceavtal	19 463	5 963
	Förbrukningsmateriel	10 672	25 734
	Brandskydd	1 250	0
		354 993	391 332
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	31 850	0
	Brf Lägenheter	1 454	0
	Tvättstuga	8 504	14 044
	Sophantering/återvinning	0	7 442
	Entré/trapphus	0	11 988
	Lås	3 003	5 113
	VVS	79 463	31 155
	Värmeanläggning/undercentral	38 981	0
	Ventilation	5 275	6 856
	Elinstallationer	17 698	0
	Tak	15 938	3 288
	Fasad	5 500	0
	Fönster	5 225	19 475
	Balkonger/altaner	2 594	2 256
	Mark/gård/utemiljö	36 252	17 073
	Skador/klotter/skadegörelse	0	99 651
	Vattenskada	38 770	0
		290 507	218 341
	Periodiskt underhåll		
	VVS	71 750	0
		71 750	0
	Taxebundna kostnader		
	El	412 473	230 907
	Olja	88 586	803 289
	Vatten	110 944	95 968
	Sophämtning/renhållning	163 731	146 815
	Grovsopor	19 982	19 441
		795 716	1 296 420
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 065	66 209
	Bredband	217 484	216 620
		304 549	282 829
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	109 162	105 626
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 926 677	2 294 548

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	7 775	4 929
	Tele- och datakommunikation	387	387
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	18 456	17 626
	Styrelseomkostnader	2 153	6 895
	Fritids- och trivselkostnader	1 568	0
	Förvaltningsarvode	106 692	111 662
	Administration	8 764	19 945
	Korttidsinventarier	4 600	0
	Konsultarvode	62 483	28 853
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 410
		226 128	203 382

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	102 000	102 000
	Övriga arvoden	25 000	
	Sociala kostnader	31 309	22 397
		158 309	124 397

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	0	7 567
	Maskiner	6 296	6 296
		757 854	765 421

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 342 269	39 342 269
	Nyanskaffningar	4 777 580	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 119 849	39 342 269
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 485 770	-9 726 644
	Årets avskrivningar enligt plan	-751 558	-759 125
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 237 328	-10 485 770
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 882 521	28 856 499
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 228 550	1 228 550
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 571 000	47 571 000
	Taxeringsvärde mark	46 028 000	46 028 000
		93 599 000	93 599 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 400 000	92 400 000
	Lokaler	1 199 000	1 199 000
		93 599 000	93 599 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 597 837
		0	2 597 837
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 431	330 431
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	330 431	330 431
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-319 413	-313 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 296	-6 296
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-325 709	-319 412
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 722	11 019

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 000	30 000
	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 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 729	6 729
	Skattefordran	44 310	47 846
	Klientmedel hos SBC	2 335 258	3 107 576
	Inkasso	8 624	0
	2 394 921	3 162 151	

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 090 077	3 028 661
	Reservering enligt stadgar	226 000	226 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande	0	-164 584
	Vid årets slut	3 316 077	3 090 077

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,430 %	2 028 807	2 028 807	2027-11-25
Swedbank	0,533 %	2 028 808	2 028 808	2021-11-28
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	1,110 %	2 800 000	2 800 000	2027-09-24
Swedbank	3,860 %	4 345 500	4 345 500	2021-11-25
Swedbank	3,940 %	4 345 500	4 345 500	2022-11-25
Swedbank	2,280 %	3 933 037	4 026 129	2025-11-25
Swedbank	1,030 %	4 654 500	4 654 500	2024-11-25
Swedbank	2,250 %	4 604 570	4 604 570	2024-02-23
Summa skulder till kreditinstitut		32 740 722	32 833 814	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-93 092	-93 092	
		32 647 630	32 740 722	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 275 262 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 858 000	32 858 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	90 606	106 803
Avgifter och hyror	341 019	297 024
	431 625	403 827

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren kommer ett företag som arbetar med ventilation att kontakta samtliga medlemmar som fått anmärkningar vid den tidigare genomförda obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Företaget kommer att ge råd hur man kan åtgärda bristerna.

Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 213 2021



Göran Meder
Ordförande



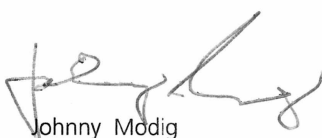
Jörgen Fritz
Vice ordförande



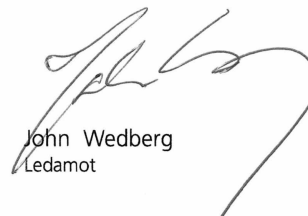
Marie Bark
Sekreterare



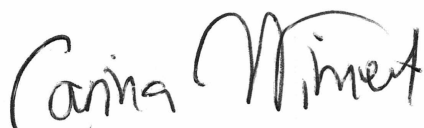
Lena Klintefall
Ledamot



Johnny Modig
Ledamot



John Wedberg
Ledamot



Carina Wimert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021



Rickard 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 2020. 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 revisionssed 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 31 mars 2021



Rickard Svensson

Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 653 000	2 671 962	2 667 000
Hyror parkering	34 600	33 000	35 000
Hyror garage	151 800	138 000	138 000
Bredbandsintäkter	214 000	215 424	215 000
Värmeintäkter	837 000	805 491	821 000
Öresutjämning	0	34	0
	3 890 400	3 863 911	3 876 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-124 250	-46 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-7 819	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-125 000	0	-93 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-45 668	-13 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-59 165	-72 000
Städning entreprenad	-70 000	-59 988	-99 000
Städning enligt beställning	-3 000	-2 500	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-1 569	0
Myndighetstillsyn	0	-3 756	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-5 283	-1 000
Sopphantering	0	0	-1 000
Gård	-7 000	-13 610	-7 000
Serviceavtal	-7 000	-19 463	-7 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-10 672	-12 000
Brandskydd	0	-1 250	-8 000
	-355 000	-354 993	-365 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	-31 850	-300 000
Brf Lägenheter	0	-1 454	0
Tvättstuga	0	-8 504	0
Lås	0	-3 003	0
VVS	0	-79 463	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-38 981	0
Ventilation	0	-5 275	0
Elinstallationer	0	-17 698	0
Tak	0	-15 938	0
Fasad	0	-5 500	0
Fönster	0	-5 225	0
Balkonger/altaner	0	-2 594	0
Vattenskada	0	-38 770	0
	-300 000	-254 255	-300 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-71 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	-36 252	0
	0	-108 002	0
Taxebundna kostnader			
El	-600 000	-412 473	-893 000
Olja	0	-88 586	0
Vatten	-96 000	-110 944	-94 000
Sophämtning/renhållning	-165 000	-163 731	-159 000
Grovsopor	-21 000	-19 982	-4 000
	-882 000	-795 716	-1 150 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-87 000	-87 065	-63 000
Bredband	-220 000	-217 484	-226 000
	-307 000	-304 549	-289 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 000	-67 721	-103 000
	-103 000	-67 721	-103 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-9 000	-7 775	-6 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-387	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-6 250	-7 000
Föreningskostnader	-18 000	-18 456	-3 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-2 153	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 568	-9 000
Förvaltningsarvode	-118 000	-106 692	-114 000
Administration	-6 000	-8 764	-9 000
Korttidsinventarier	0	-4 600	0
Konsultarvode	0	-62 483	-37 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 550	-7 000
	-173 000	-226 128	-200 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-102 000	-109 500	-102 000
Övriga arvoden	0	-17 500	0
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-31 309	-33 000
	-135 000	-158 309	-135 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-208 000	-207 340	-208 000
Fönster/dörrar och portar K3	-73 000	-72 741	-73 000
Stomkomplettering förening K3	-16 000	-15 385	-16 000
Stamledningar VA K3	-326 000	-325 720	-326 000
Värmesystem K3	-306 000	-130 372	-281 000
Sekundärbyggnader K3	0	0	-5 000
Maskiner	-37 000	-6 296	-7 000
	-966 000	-757 854	-916 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 221 000	-3 027 528	-3 458 000
RÖRELSERESULTAT	669 400	836 383	418 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Låneräntor	-740 000	-723 267	-740 000
	-740 000	-723 213	-740 000
RESULTAT	-70 600	113 170	-322 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE