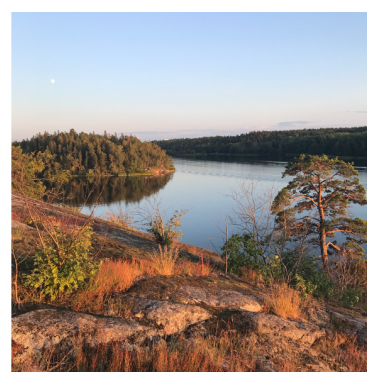


2019

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 boendenytt.

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 2019.

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 2019 och 2023.
- Inget större underhåll, förutom pågående översyn av pannrummet och bergvärmearläggningen, 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 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 |
| Johnny Modig | Ledamot |
| John Wedberg | Ledamot |
| Carina Wimert | Ledamot |

| | |
|-----------------|-----------|
| Lena Klintefall | Suppleant |
| 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 2019-05-14.

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 oljepanna + bergvärme.

Byggnadsår och ytor

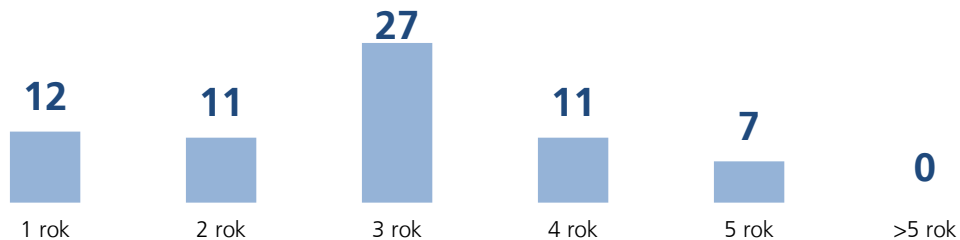
Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 8 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1967.

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--------------------------------|
| Utbyggnad bergvärme | 2019 - 2020 | kompletterad med ny elpanna |
| Styrssystem 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 |
| Elstambyte | 2012 | |
| Rörstambyte | 2012 | |
| Upprustning värmesystem | 2010 | |
| Trapphiss | 2008 | HB 15 |
| Byte fönster takvåning HB11-15 | 2007 | takfönster HB14-22 byttes 2005 |
| Byte oljepanna | 2005 | |
| Bergvärme | 2002 | |
| Omläggning av tak | 2002 - 2003 | |
| Renovering av balkonger | 2002 - 2003 | |
| Omputsning av fasad | 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 negativa resultat om -252 515 kr inkluderar avskrivningar om -765 421 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens kassaflöde, vilket ska beaktas vid bedömningen av föreningens ekonomi.

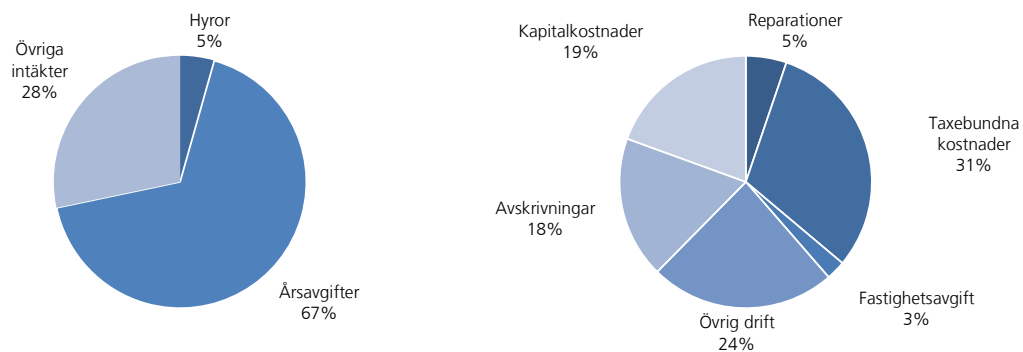
Nya lån bör endast användas för finansiering av investeringar och större underhållsåtgärder. Under året har nya lån upptagits om 2 800 000 kr för finansiering av utökad bergvärmekapacitet, ny elpanna samt nytt system för varmvatten. Existerande lån har amorterats med 93 092 kr.

Föreningen har under året haft ett positivt kassaflöde om 684 046 kr. Det positiva kassaflödet förklaras främst av låga underhålls- och räntekostnader men även av nettot av upptagna lån samt pågående arbete avseende ovan nämnda värme- och vattensystem.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 428 531 | 2 162 240 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 949 384 | 3 859 284 |
| Finansiella intäkter | 44 | 67 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 4 260 | 2 771 |
| Ökning av långfristiga skulder | 2 706 908 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 57 808 | 0 |
| | 6 718 404 | 3 862 122 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 622 327 | 2 515 940 |
| Finansiella kostnader | 814 195 | 813 478 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 2 597 837 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 93 092 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 173 321 |
| | 6 034 358 | 3 595 831 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 112 576 | 2 428 531 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 684 046 | 266 291 |

*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 1 377 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

Under en längre tid har föreningen haft problem med värmesystemet. Vi har tidigare med hjälp av ett konsultföretag, ÅF, tagit fram en utredning som redovisar hur vi på ett effektivare sätt ska kunna utnyttja bergvärmen som installerades år 2002. I början på året anlidade vi ett Danderydsföretag, e3k, för att hjälpa oss med åtgärder för att kortsiktigt undvika driftstörningar samt genomföra en upprustning så att vi på längre sikt kan få ett ekonomiskt hållbart system samt en driftsäker miljö för uppvärmningen av vatten och våra fastigheter. Den nya lösningen som e3k har fått i uppdrag att genomföra är:

-Två moderna bergvärmepumpar, dels baserade på befintliga 12 borrhål, dels på 8 st nya djupare borrhål

-En elpanna som komplement till bergvärmen för kalla dagar.

Dessutom har systemet för uppvärmning av vatten bytts ut till modern teknik bland annat för att ta bort riskerna för legionellaspridning.

Arbetena skulle ha varit klara i december 2019 men pga förseningar från Eons sida med att koppla in en ny elledning till pannrummet kommer vi inte få allt klart förrän i början av år 2020. Hela investeringen uppgår till ca 3 mkr och den finansieras dels med egna medel och dels med ett lån. Vi kommer att sänka våra uppvärmningskostnader väsentligt samtidigt som vi får ett helt nytt miljövänligt system för uppvärmning.

Lån motsvarande ca 9 mkr (av våra ca totalt 30 mkr) har under året förfallit till omförhandling. Mot bakgrund härav har vi gjort en upphandling som inneburit att vi kunnat placera lånen till en väsentligt lägre ränta än tidigare.

Efter genomförd upphandling har styrelsen beslutat att byta städföretag. Det nya bolaget heter Global fastighetsservice och började sitt arbete den 1 september 2019.

Föreningen har i enlighet med krav i lagstiftningen skrivit ett avtal med Anticimex avseende systematiskt brandskyddsarbete. Det innebär bland annat utplacerade brandsläckare, årliga kontroller av våra fastigheter samt kontroller av rökluckor.

I början på året gjordes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter. En sådan ska göras vart 6e år och en rapport har lämnats till kommunen. Rapporten är svårtolkad och pga sjukdom hos experten som gjorde rapporten har vi inte lyckats få hjälp med att återkoppla till berörda hushåll som eventuellt behöver vidta åtgärder. Vi räknar med att få hjälp med detta under våren 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 536 | 537 | 538 | 538 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 622 | 6 076 | 6 095 | 6 114 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 44 | 45 | 32 | 26 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 153 | 142 | 164 | 159 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 18 | 18 | 16 | 18 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 156 | 155 | 161 | 163 |
| Soliditet (%) | 3 | 4 | 5 | 7 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -253 | -241 | -590 | -48 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 857 | 3 857 | 3 841 | 3 641 |

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 | 3 090 077 | 226 000 | -164 584 | 3 028 661 |
| S:a bundet eget kapital | 4 018 877 | 226 000 | -164 584 | 3 957 461 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 658 119 | -226 000 | -76 310 | -2 355 810 |
| Årets resultat | -252 515 | -252 515 | 240 894 | -240 894 |
| S:a ansamlad förlust | -2 910 635 | -478 515 | 164 584 | -2 596 703 |
| S:a eget kapital | 1 108 242 | -252 515 | 0 | 1 360 758 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -252 515 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 432 120 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-226 000</u> |
| summa balanserat resultat | -2 910 635 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| att i ny räkning överförs | <u>-2 910 635</u> |
|----------------------------------|--------------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 856 758 | 3 856 808 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 92 626 | 2 476 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 949 384 | 3 859 284 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 294 548 | -2 144 106 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -203 382 | -244 788 |
| Personalkostnader | Not 6 | -124 397 | -127 046 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -765 421 | -770 826 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 387 748 | -3 286 767 |
| RÖRELSERESULTAT | | 561 636 | 572 517 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 44 | 67 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -814 195 | -813 478 |
| Summa finansiella poster | | -814 151 | -813 411 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -252 515 | -240 894 |
| ÅRETS RESULTAT | | -252 515 | -240 894 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 28 856 499 | 29 615 624 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 2 597 837 | 0 |
| Maskiner | Not 10 | 11 018 | 17 315 |
| Inventarier | Not 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 31 465 354 | 29 632 939 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 31 465 354 | 29 632 939 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 30 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 3 162 151 | 2 482 396 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 162 181 | 2 482 396 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 5 000 | 5 000 |
| Summa kassa och bank | | 5 000 | 5 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 167 181 | 2 487 396 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 632 536 | 32 120 335 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 928 800 | 928 800 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 3 090 077 | 3 028 661 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 018 877 | 3 957 461 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 658 119 | -2 355 810 |
| Årets resultat | | -252 515 | -240 894 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 910 635 | -2 596 703 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 1 108 242 | 1 360 758 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 32 740 722 | 21 321 699 |
| Summa långfristiga skulder | | 32 740 722 | 21 321 699 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 93 092 | 8 805 207 |
| Leverantörsskulder | | 218 154 | 139 165 |
| Övriga skulder | | 68 498 | 68 446 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 403 827 | 425 060 |
| Summa kortfristiga skulder | | 783 571 | 9 437 878 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 632 536 | 32 120 335 |

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 | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 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 | Fullt avskriven |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 659 348 | 2 662 093 |
| Hyror parkering | 34 950 | 33 750 |
| Hyror garage | 137 750 | 136 000 |
| Bredbandsintäkter | 215 424 | 214 896 |
| Värmeintäkter | 805 491 | 803 856 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 759 | 6 180 |
| Öresutjämning | 37 | 32 |
| | 3 856 758 | 3 856 808 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 92 626 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 2 476 |
| | 92 626 | 2 476 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 124 250 | 124 250 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 7 200 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 29 818 | 11 593 |
| | Snöröjning/sandning | 79 140 | 70 467 |
| | Städning entreprenad | 84 820 | 94 896 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 37 969 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 169 | 0 |
| | Gård | 3 469 | 13 019 |
| | Serviceavtal | 5 963 | 5 963 |
| | Förbrukningsmateriel | 25 734 | 2 156 |
| | Brandskydd | 0 | 6 838 |
| | | 391 332 | 336 382 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 3 156 |
| | Tvättstuga | 14 044 | 19 075 |
| | Sophantering/återvinning | 7 442 | 0 |
| | Entré/trapphus | 11 988 | 0 |
| | Lås | 5 113 | 7 068 |
| | VVS | 31 155 | 11 756 |
| | Ventilation | 6 856 | 0 |
| | Tak | 3 288 | 0 |
| | Fönster | 19 475 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 2 256 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 17 073 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 99 651 | 0 |
| | | 218 341 | 41 055 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 0 | 20 213 |
| | Entré/trapphus | 0 | 13 156 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 131 215 |
| | | 0 | 164 584 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 230 907 | 234 211 |
| | Olja | 803 289 | 741 391 |
| | Vatten | 95 968 | 93 194 |
| | Sophämtning/renhållning | 146 815 | 152 786 |
| | Grovsopor | 19 441 | 3 188 |
| | | 1 296 420 | 1 224 770 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 66 209 | 59 648 |
| | Bredband | 216 620 | 216 332 |
| | | 282 829 | 275 980 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 105 626 | 101 336 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 294 548 | 2 144 106 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Medlemsinformation | 4 929 | 5 468 |
| | Tele- och datakommunikation | 387 | 356 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 20 288 |
| | Inkassering avgift/hyra | 425 | 1 275 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 6 250 | 6 250 |
| | Föreningskostnader | 17 626 | 2 938 |
| | Styrelseomkostnader | 6 895 | 6 815 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 8 531 |
| | Förvaltningsarvode | 111 662 | 108 260 |
| | Administration | 19 945 | 10 096 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 1 995 |
| | Konsultarvode | 28 853 | 66 226 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 410 | 6 290 |
| | | 203 382 | 244 788 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 102 000 | 102 000 |
| | Sociala kostnader | 22 397 | 25 046 |
| | | 124 397 | 127 046 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | 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 | 7 567 | 12 972 |
| | Maskiner | 6 296 | 6 296 |
| | | 765 421 | 770 826 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|--------------------|-------------------|
| | 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 | -9 726 644 | -8 962 114 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -759 125 | -764 530 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -10 485 770 | -9 726 644 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 28 856 499 | 29 615 624 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 1 228 550 | 1 228 550 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 47 571 000 | 42 579 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 46 028 000 | 32 463 000 |
| | | 93 599 000 | 75 042 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 92 400 000 | 74 000 000 |
| | Lokaler | 1 199 000 | 1 042 000 |
| | | 93 599 000 | 75 042 000 |
| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Pågående om- och tillbyggnad | 2 597 837 | 0 |
| | | 2 597 837 | 0 |
| Not 10 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | 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 | -313 116 | -306 820 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -6 296 | -6 296 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -319 412 | -313 116 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 11 019 | 17 315 |

| | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 30 000 | 30 000 | |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 30 000 | 30 000 | |
| | Akkumulerade 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 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Skattekonto | 6 729 | 6 729 | |
| | Skattefordran | 47 846 | 52 136 | |
| | Klientmedel hos SBC | 3 107 576 | 2 423 531 | |
| | | 3 162 151 | 2 482 396 | |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Vid årets början | 3 028 661 | 3 191 146 | |
| | Reservering enligt stadgar | 226 000 | 226 000 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | Årets ianspråktagande | -164 584 | -388 485 | |
| | Vid årets slut | 3 090 077 | 3 028 661 | |
| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Swedbank | 3,940 % | 4 345 500 | 4 345 500 |
| | Swedbank | 2,280 % | 4 026 129 | 4 119 221 |
| | Swedbank | 1,030 % | 4 654 500 | 4 654 500 |
| | Swedbank | 3,860 % | 4 345 500 | 4 345 500 |
| | Swedbank | 1,430 % | 2 028 807 | 2 028 807 |
| | Swedbank | 0,700 % | 2 028 808 | 2 028 808 |
| | Swedbank | 1,790 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | Swedbank | 1,570 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | Swedbank | 2,250 % | 4 604 570 | 4 604 570 |
| | Swedbank | 1,110 % | 2 800 000 | 0 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 32 833 814 | 30 126 906 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -93 092 | -8 805 207 |
| | | | 32 740 722 | 21 321 699 |

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

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 32 858 000 | 32 360 000 |
| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ränta | 106 803 | 110 923 |
| | Avgifter och hyror | 297 024 | 314 137 |
| | | 403 827 | 425 060 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med upprustningen av värmesystemet samt intrimning av det nya systemet ska slutföras under våren 2020.

Berörda hushåll kommer att få en rapport om behov av åtgärder som bygger på den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som gjordes under 2019.

I samtliga lägenheter kommer högtrycksspolning ske för att rensa våra avlopp. Det är en underhållsåtgärd som måste göras ungefär vart 5e år.

Styrelsens underskrifter

DANDERYD den 24/2 2020




Göran Meder
Ordförande




Jörgen Fritz
Vice ordförande



Marie Bark
Sekreterare



Johnny Modig
Ledamot




John Wedberg
Ledamot



Carina Wimert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/3 2020



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 2019. 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 23 mars 2020



Rickard Svensson

Extern revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2020 | Utfall 2019 | Budget 2019 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 667 000 | 2 659 348 | 2 667 000 |
| Hyror parkering | 35 000 | 34 950 | 34 000 |
| Hyror garage | 138 000 | 137 750 | 138 000 |
| Bredbandsintäkter | 215 000 | 215 424 | 215 000 |
| Värmeintäkter | 821 000 | 805 491 | 821 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 3 759 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 37 | 0 |
| Försäkringersättning | 0 | 92 626 | 0 |
| | 3 876 000 | 3 949 384 | 3 875 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -46 000 | -124 250 | -46 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -4 000 | 0 | -3 000 |
| Fastighetskötsel gård entreprenad | -93 000 | 0 | -93 000 |
| Fastighetskötsel gård beställning | -13 000 | -29 818 | -14 000 |
| Snöröjning/sandning | -72 000 | -79 140 | -71 000 |
| Städning entreprenad | -99 000 | -84 820 | -97 000 |
| Städning enligt beställning | -2 000 | 0 | -5 000 |
| Sotning | 0 | 0 | -1 000 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -37 969 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 0 | -3 000 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | -169 | -2 000 |
| Sophantering | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Gård | -7 000 | -3 469 | -3 000 |
| Serviceavtal | -7 000 | -5 963 | -15 000 |
| Förbrukningsmateriel | -12 000 | -25 734 | -11 000 |
| Brandskydd | -8 000 | 0 | 0 |
| | -365 000 | -391 332 | -365 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -300 000 | 0 | -300 000 |
| Tvättstuga | 0 | -14 044 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -7 442 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -11 988 | 0 |
| Lås | 0 | -5 113 | 0 |
| VVS | 0 | -31 155 | 0 |
| Ventilation | 0 | -6 856 | 0 |
| Tak | 0 | -3 288 | 0 |
| Fönster | 0 | -19 475 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -2 256 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -17 073 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -99 651 | 0 |
| | -300 000 | -218 341 | -300 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -893 000 | -230 907 | -173 000 |
| Olja | 0 | -803 289 | -897 000 |
| Vatten | -94 000 | -95 968 | -84 000 |
| Sophämtning/renhållning | -159 000 | -146 815 | -130 000 |
| Grovsopor | -4 000 | -19 441 | -25 000 |
| | -1 150 000 | -1 296 420 | -1 309 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -63 000 | -66 209 | -57 000 |
| Bredband | -226 000 | -216 620 | -287 000 |
| | -289 000 | -282 829 | -344 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -103 000 | -105 626 | -103 000 |
| | -103 000 | -105 626 | -103 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Medlemsinformation | -6 000 | -4 929 | -6 000 |
| Tele- och datakommunikation | -1 000 | -387 | -1 000 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -425 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -7 000 | -6 250 | -7 000 |
| Föreningskostnader | -3 000 | -17 626 | -4 000 |
| Styrelseomkostnader | -7 000 | -6 895 | -5 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -9 000 | 0 | -7 000 |
| Förvaltningsarvode | -114 000 | -111 662 | -110 000 |
| Administration | -9 000 | -19 945 | -9 000 |
| Konsultarvode | -37 000 | -28 853 | -44 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -7 000 | -6 410 | -7 000 |
| | -200 000 | -203 382 | -200 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -102 000 | -102 000 | -102 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -33 000 | -22 397 | -32 000 |
| | -135 000 | -124 397 | -134 000 |
| 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 | -281 000 | -130 372 | -131 000 |
| Sekundärbyggnader K3 | -5 000 | -7 567 | -13 000 |
| Maskiner | -7 000 | -6 296 | -7 000 |
| | -916 000 | -765 421 | -774 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -3 458 000 | -3 387 748 | -3 529 000 |
| RÖRELSERESULTAT | 418 000 | 561 636 | 346 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 44 | 0 |
| Låneräntor | -740 000 | -814 195 | -826 115 |
| | -740 000 | -814 151 | -826 115 |
| RESULTAT | -322 000 | -252 515 | -480 115 |

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 fastighetskötsel.

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

