

# Brf Betula i Kungsbacka

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Betula i Kungsbacka**  
769626-2836  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Betula i Kungsbacka, 769626-2836, med säte i Kungsbacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Elisabeth Kallhed Wijk	Ordförande	2023
Lars-Henrik Enered	Ledamot	2023
Sara Fredlinger	Ledamot	2024
William Forsdal	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Martin Björnfalk	Suppleant	Avgått
------------------	-----------	--------

##### Ordinarie revisorer

David Sennerstam, Moore KLN AB	Auktoriserad revisor	2023
--------------------------------	----------------------	------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skårby 3:43 i Kungsbacka kommun med därpå uppförda byggnader med 115 lägenheter. Fastighetens 3 byggnader är uppförda 2014. Fastighetens adresser är Björkrivvägen 11, 13, 15 och 17, Mor Albertinas väg 4 och 6 samt Mor Brittias väg 3, 5 och 7.

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt. Genom arrendeavtal med kommunen förfogar föreningen även över 45 parkeringsplatser vilka hyrs ut till föreningens medlemmar.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	43	60	4	1

Total tomtarea: 5 196 kvm

Total bostadsarea: 7 045 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Kungsrikets fastighetsservice AB

Tele2

Jämtkraft Aktiebolag

Statkraft Värme AB

Remondis

Kone

Egain

Tormax

Teknisk förvaltning

Bredband, TV & telefoni

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Källsortering

Serviceavtal hissar

Serviceavtal värmesystem

Serviceavtal dörrautomatik

**Underhåll och reparationer**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 112 628 kr och planerat underhåll för 477 719 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser målning av balkonger/entrér, asfaltering samt målningsarbeten i hissar.

En första OVK-besiktning har även genomförts under november.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-06 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 447 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 205 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Säkerhetsbesiktning lekutrustning	2023
Byte av samtlig belysning till LED	2024
Byte av hissmatta	2024
Smörjning och justering av fönster samt balkongdörrar	2024
Dammbindning av golv	2024
Oljning av sarg lekplats, bänkar och trästaket	2024
Slammsugning av brunnar	2024
Justering av betongplattor	2024
Säkerhetsbesiktning av taksäkerhet	2024

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
OVK-besiktning	2022
Asfaltering	2022
Målning av balkonger/entrér	2022
Bredda gångbanorna mellan husen	2021
Installation av kameraövervakning av vindsutrymmen	2021
Byte av sand runt gungorna	2021
Målning och lasering av lekutrustning och trädetaljer på innergård	2021
Beskärning av träd	2021
5-årsbesiktning	2020
Byte av sand i sandlådor	2020
Slipning och oljning av trädetaljer på gården	2020
Genomgång och reparation av samtliga porttelefoner	2019
Översyn entrédörrar	2019
Byte av sand i sandlådan	2018
Upprättande av energideklaration	2018
Montering av tryckhandtag på vindsdörrar	2018
Tilläggsasfalterat innergård	2018
Investerat i energioptimering genom eGain	2017

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 april 2022. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Styrelsen har bytt leverantör av bredband och tv-tjänster till Tele2 och sänkte därmed kostanden för medlemmarna.

För att minska föreningens uppvärmningskostnader sänktes inomhustemperaturen under hösten med 1 grad.

Föreningen lät installera laddstolpar med 24 anslutningar för el-bilar, det uppstod lite problem kring hur och av vem elen skulle faktureras till medlem, men styrelsen har beslutat att leverantören av stolparna som också erbjuder en sådan tjänst skall sköta detta.

Som tidigare år beslutade styrelsen att amortera på ett av våra mindre lån, med kort bindningstid, med 1 000 000 kronor vid villkorsändringsdagen sista december.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2022 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 13 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31 7 st).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 155 medlemmar.  
27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 158 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2019-04-01 då avgifterna höjdes med 2 %.  
Styrelsen beslutade i september 2022 att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2022-10-01, denna höjning skedde retroaktivt 2023-01-01.  
Avseende 2023 har styrelsen valt att behålla avgifterna oförändrade.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	5 421	5 433	5 440	5 422
Resultat efter finansiella poster*	-413	63	294	29
Förändring av underhållsfond	969	1 334	1 479	1 450
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	201	305	390	154
Sparande, kr / kvm	234	245	265	228
Soliditet (%)	72	71	71	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	727	692	692	692
Driftskostnad, kr / kvm	336	324	297	279
Energikostnad, kr / kvm	154	141	112	110
Ränta, kr / kvm	126	135	138	198
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	205	201	210	206
Lån, kr / kvm	9 524	9 695	10 007	10 253
Räntekänslighet (%)	13	14	14	15
Snittränta (%)	1,32	1,39	1,38	1,93

\*Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt underhållskostnader, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>172 825 000</b>	<b>5 448 795</b>	<b>-6 523 302</b>	<b>62 920</b>
Disposition enligt föreningsstämma			62 920	-62 920
Avsättning till underhållsfond		1 447 000	-1 447 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-477 719	477 719	
Årets resultat				-413 361
<b>Vid årets slut</b>	<b>172 825 000</b>	<b>6 418 076</b>	<b>-7 429 663</b>	<b>-413 361</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 460 382
Årets resultat före fondförändring	-413 361
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 447 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	477 719
Summa över/underskott	-7 843 024

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-7 843 024**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 095 827	5 024 675
Övriga rörelseintäkter	3	325 160	407 997
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 420 987</b>	<b>5 432 672</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 960 709	-2 429 618
Övriga externa kostnader	7	-248 036	-256 175
Personalkostnader	8	-158 690	-156 387
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 583 370	-1 575 401
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 950 805</b>	<b>-4 417 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>470 182</b>	<b>1 015 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		1 136	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-884 679	-952 296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-883 543</b>	<b>-952 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-413 361</b>	<b>62 920</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-413 361</b>	<b>62 920</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	236 981 627	238 557 030
Inventarier, maskiner och installationer	11	231 050	-
Summa materiella anläggningstillgångar		237 212 677	238 557 030
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		237 212 677	238 557 030
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		230 242	1 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	314 522	208 387
Summa kortfristiga fordringar		544 764	209 645
<b>Kassa och bank</b>	13	1 944 146	2 303 345
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 488 910	2 512 990
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		239 701 587	241 070 020

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 825 000	172 825 000
Underhållsfond		6 418 076	5 448 795
Summa bundet eget kapital		179 243 076	178 273 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 429 663	-6 523 303
Årets resultat		-413 361	62 920
Summa fritt eget kapital		-7 843 024	-6 460 383
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171 400 052</b>	<b>171 813 412</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	59 000 000	63 100 000
Summa långfristiga skulder		59 000 000	63 100 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 100 000	5 200 000
Leverantörsskulder		267 190	222 520
Övriga skulder		300	406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	934 045	733 682
Summa kortfristiga skulder		9 301 535	6 156 608
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>239 701 587</b>	<b>241 070 020</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	470 183	1 015 091
Avskrivningar	1 583 370	1 575 401
	<b>2 053 553</b>	<b>2 590 492</b>
Erhållen ränta	1 136	125
Erlagd ränta	-884 679	-952 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 170 010</b>	<b>1 638 321</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-335 119	50 832
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	244 928	126 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 079 819</b>	<b>1 815 537</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av inventarier, maskiner och installationer	-239 018	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-239 018</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 000 000	
Amortering av låneskulder	-5 200 000	-2 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-2 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-359 199</b>	<b>-384 463</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 303 345</b>	<b>2 687 808</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 944 146</b>	<b>2 303 345</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad	100 år
Laddstolpar	15 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 937 439	4 876 620
Hyror p-platser	158 388	148 055
<b>Summa</b>	<b>5 095 827</b>	<b>5 024 675</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	269 445	364 320
Överlåtelseavgifter	21 636	11 879
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 828	21 310
Övriga intäkter	12 251	10 490
<b>Summa</b>	<b>325 160</b>	<b>407 999</b>

#### Not 4 Reparationer

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 360	2 923
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 376	7 123
Värme, installationer	1 631	15 624
Ventilation, installationer	6 159	7 691
El, installationer	7 600	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 212	1 062
Hiss	44 138	25 396
Övriga installationer	-	531
Markytor	-	2 126
Vattenskador	10 152	-
<b>Summa</b>	<b>112 628</b>	<b>62 475</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	43 750
Övervakning	-	23 530
Huskropp, balkonger	403 263	-
Markytor	74 456	18 125
<b>Summa</b>	<b>477 719</b>	<b>85 405</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Teknisk förvaltning	341 092	334 404
Fastighetsförvaltning utöver avtal	11 399	18 236
Besiktningkostnader*	77 981	8 623
Bevakningskostnader	-	19 029
Snöröjning	8 322	19 195
Serviceavtal	124 507	114 749
Förbrukningsmaterial	3 835	9 708
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 006	-
El	350 384	180 640
Uppvärmning	286 732	368 212
Vatten och avlopp	450 304	442 305
Avfallshantering	228 068	199 685
Försäkringar	44 819	38 507
Systematiskt brandskyddsarbete	3 263	-
Arrendeavgifter	168 000	162 000
Kommunikationskostnader	269 650	366 446
<b>Summa</b>	<b>2 370 362</b>	<b>2 281 738</b>

\* Kostnad 2022 avser OVK-besiktning (70 387 kr) samt löpande hissbesiktning.

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial*	-	25 085
Kontorsmateriel och trycksaker	-	3 230
Tele och post	9 191	8 329
Ekonomisk förvaltning	164 712	157 300
Övriga förvaltningskostnader	39 095	38 908
Revision	23 856	18 941
Jurist- och advokatkostnader	809	-
Bankkostnader	5 504	3 566
IT-tjänster	2 319	816
Övriga externa kostnader	2 550	-
<b>Summa</b>	<b>248 036</b>	<b>256 175</b>

\*Kostnad 2021 avser inköp av nya anslagstavlor.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	120 750	118 998
<b>Summa</b>	<b>120 750</b>	<b>118 998</b>
Sociala avgifter	37 940	37 389
<b>Summa</b>	<b>158 690</b>	<b>156 387</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 575 403	1 575 401
Inventarier, maskiner och installationer	7 967	-
<b>Summa</b>	<b>1 583 370</b>	<b>1 575 401</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	157 540 206	157 540 206
-Mark	92 037 902	92 037 902
	<u>249 578 108</u>	<u>249 578 108</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>249 578 108</b>	 <b>249 578 108</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 021 078	-9 445 677
	<u>-11 021 078</u>	<u>-9 445 677</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 575 403	-1 575 401
	<u>-1 575 403</u>	<u>-1 575 401</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-12 596 481</b>	 <b>-11 021 078</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>236 981 627</b>	 <b>238 557 030</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	144 943 725	146 519 128
Mark	92 037 902	92 037 902
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>168 000 000</u>	<u>109 200 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>168 000 000</b>	<b>109 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>133 000 000</i>	<i>90 000 000</i>

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer.

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		-
-Inventarier, maskiner och installationer	239 018	-
	239 018	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>239 018</b>	<b>-</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 967	-
	-7 967	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>231 350</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>231 050</b>	<b>-</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	49 894	38 634
Förutbetalda kostnader	264 628	169 753
<b>Summa</b>	<b>314 522</b>	<b>208 387</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 451 064	1 779 123
Placeringskonto Handelsbanken	493 082	524 222
<b>Summa</b>	<b>1 944 146</b>	<b>2 303 345</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 100 000	5 200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	59 000 000	24 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	38 600 000
<b>Summa</b>	<b>67 100 000</b>	<b>68 300 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	67 100 000	68 300 000
<b>Summa</b>	<b>67 100 000</b>	<b>68 300 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,94 %	2026-12-28	19 400 000	-	200 000	19 200 000
Stadshypotek	0,58 %	2022-12-30	5 000 000	-	5 000 000	-
Stadshypotek	0,95 %	2024-06-30	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	1,34 %	2027-06-30	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	0,57 %	2023-12-30	3 900 000	-	-	3 900 000
Stadshypotek *	3,29 %	2023-12-29		4 000 000		4 000 000
<b>Summa</b>			<b>68 300 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>5 200 000</b>	<b>67 100 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	158 690	156 390
Upplupna räntekostnader	3 172	2 831
Förutbetalda intäkter	501 996	453 800
Upplupna revisionsarvoden	21 200	17 500
Upplupna driftskostnader	248 987	103 161
<b>Summa</b>	<b>934 045</b>	<b>733 682</b>

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>

## Underskrifter

Kungsbacka, de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Elisabeth Kallhed Wijk  
Styrelseordförande

Lars-Henrik Enered

Sara Fredlinger

William Forsdal

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift.  
Moore KLN AB

David Sennerstam  
Auktoriserad revisor

**Brf Betula i Kungsbacka - Årsredovisning 2022**






Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Mar 29 2023 09:10AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64229BEF1B657  
MAR 29 2023 09:10AM

## Registrerade händelser

Mar 28 2023 09:53AM	Nathalie Hallgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 28 2023 04:43PM	Elisabeth Kallhed Wijk granskade dokumentet:
Mar 28 2023 04:44PM	 Elisabeth Kallhed Wijk signerade dokumentet
Mar 28 2023 04:44PM	Sara Fredlinger granskade dokumentet:
Mar 28 2023 04:46PM	 Amanda Sara Marianne Fredlinger signerade dokumentet
Mar 28 2023 02:38PM	Lars-Henrik Enered granskade dokumentet:
Mar 28 2023 02:38PM	 Lars-Henrik Mattias Enered signerade dokumentet
Mar 28 2023 10:18AM	William Forsdal granskade dokumentet:
Mar 28 2023 10:18AM	 WILLIAM FORSDAL signerade dokumentet
Mar 28 2023 05:33PM	David Sennerstam granskade dokumentet:
Mar 29 2023 09:10AM	 DAVID SENNERSTAM signerade dokumentet
Mar 29 2023 09:10AM	Dokumentet har signerats

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka  
Org.nr. 769626-2836

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min digitala underskrift

David Sennerstam

Auktoriserad revisor



**Brf Betula i Kungsbacka - Revisionsberättelse 2022**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 29 2023 09:11AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64229D116BDC9  
MAR 29 2023 09:11AM

Registrerade händelser

Mar 28 2023 09:55AM	Nathalie Hallgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 29 2023 09:10AM	David Sennerstam granskade dokumentet:
Mar 29 2023 09:11AM	 DAVID SENNERSTAM signerade dokumentet
Mar 29 2023 09:11AM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

