

Årsredovisning för

Brf Betula i Kungsbacka

769626-2836

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

K

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Betula i Kungsbacka, 769626-2836, med säte i Kungsbacka, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Elisabeth Kallhed Wijk	Ordförande	2022
Lars-Henrik Enered	Ledamot	2023
Lisa Larsson	Ledamot	2023
Maria Wilhelmsson	Ledamot	2022
William Forsdal	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Martin Björnfalk	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
David Sennerstam, Moore KLN AB	Auktoriserad revisor	2022
Valberedning		
Sara Fredlinger	Sammanställande	2022
Johanna Lindahl		2022

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 Björkrivägen 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 2022-12-31. 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
Telenor Sverige AB*
Jämtkraft Aktiebolag
Statkraft Värme AB
Veolia
Kone
Egain
Tormax

Teknisk förvaltning
Bredband, TV & telefoni
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Källsortering
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal dörrautomatik

*F.r.o.m. 2022-02-01 via Tele2. 

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 62 475 kr och planerat underhåll för 85 405 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen. I årets underhållskostnader ingår installation av kameraövervakning av vindsutrymmen, målning av hisspartier samt byte av sand kring gungorna.

Informationstavlorna vid porttelefonerna var slitna och fula och byttes under året ut mot större, snyggare, och mer informativa tavlor.

Lekplatsen har inspekterats så att den är säker för barnen, och sanden byttes.

Efter inbrott på våra vindar har vi låtit installera rörelsestyrda kameror där.

Hissdörrarna har blivit väldigt fula av skrapmärken. De håller på att målas om nu i januari och februari. Under året skall också samtliga trädetaljer laseras om, våra entréer, soprum och balkonger.

Garantibesiktning efter 5 år har genomförts under året, dock är alla punkter ännu inte åtgärdade.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 419 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 201 kr per kvm.

Planerade åtgärder	År
Målning betongsockel	2022
Oljning sarg lekplats	2022
Oljning trä bänkar och bord	2022
Oljning trästaket lekplats	2022
Säkerhetsbesiktning lekutrustning	2022
Betsning av trädetaljer	2022

Utförda åtgärder	År
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

15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11:e april 2021. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Vi tog in flera offerter avseende laddstolpar. När styrelsen granskat dessa gick vi vidare med en leverantör och tog in referenser från andra föreningar som anlitat dem, El Bil Box AB/EBB. EBB skall söka tillstånd för installationen hos kommunen då föreningen inte äger den mark som våra parkeringsplatser ligger på utan den arrenderas av kommunen.

Gångbanorna på innergården har breddats igen, då de var för smala för flyttbilar vilket ledde till att gräsmattorna blev sönderkörda. Föreningen har låtit köpa in och sätta upp ny belysning till 5 av träden på innergården.

I maj 2020 överklagades kommunens avslag om bygglov för inglasning av de balkonger som vetter mot Mor Brittas väg till Länsstyrelsen i Halland. I december 2021 meddelade Länsstyrelsen att de inte ändrar kommunens beslut. Efter att ha rådgjort med jurist beslutade styrelsen att inte gå vidare med ytterligare överklagande till Mark och Miljödömsstolen.

Föreningen har olika bindningstid på sinalån och styrelsen eftersträvar att hela tiden ha ett mindre lån som löper på 1 år. Vi kan då göra en större amortering inför villkorsändringsdagen om det finns utrymme i budgeten. I december 2021 amorterade vi 2 miljoner efter rekommendation från vår förvaltare på Bredablick Förvaltning. Styrelsen har valt att amortera i stället för att göra en avsättning till underhållsfond på bankkonto eftersom det i dagsläget inte ger någon positiv ränta.

Medlemsinformation

Allmänt

Föreningen har stora problem med sop/återvinning. Tyvärr använder många medlemmar våra sophus och vindar som personliga återvinningsstationer vilket inte alls är meningen eftersom alla har fått ett personligt kort vilket medger 7 fria besök per år. Det kostar föreningen drygt 10 000:- extra per år att ta hand om sådant skräp. Styrelsen röjde på vindarna med kostnad för hyrbil. Detta är INTE en uppgift för styrelsen men vi kan inte låta allt skräp stå kvar. Det var bl.a. en gammal skinnsoffa, grill, bokhylla mm.

Styrelsen beslutade att byta leverantör av bredband, lp-telefoni och tv, från Telenor till Tele2. Bytet gör att vår kostnad för tjänsten minskar och vi får högre hastighet på bredbandet!

Styrelsen har under året sökt och fått kontakt med flera andra brf-styrelser i Björkris, större frågor som rör området kan kanske påverkas om föreningarna samarbetar i stället för att vi driver frågor en och en. Vi kan också dela med oss av information och erfarenheter.

Övergivna cyklar som lämnats i cykelstället på gården hämtades av K2C i Kungsbacka. (K2C är ett arbetsintegrerat socialt företag som arbetar för att skapa nya jobb. De säljer varor och tjänster precis som vilket företag som helst. Däremot skiljer de sig genom att de inte fokuserar på ekonomisk vinst utan att ge jobb åt människor som står utanför den traditionella arbetsmarknaden.)

Överlåtelser

Under 2021 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 11 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 153 medlemmar.
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 154 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 den 1:a april 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Inför 2022 har styrelsen beslutat att lämna avgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	5 433	5 440	5 422	5 306
Resultat efter finansiella poster	63	294	29	-353
Förändring av underhållsfond	1 334	1 479	1 450	307
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	305	390	154	915
Soliditet %	71	71	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	692	692	692	679
Driftskostnad, kr / kvm	324	297	279	290
Ränta, kr / kvm	135	138	198	237
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	201	210	206	44
Lån, kr / kvm	9 695	10 007	10 253	10 504
Snittränta (%)	1,39	1,38	1,93	2,26

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	172 825 000	4 115 200	-5 483 585	293 877
Disposition enligt föreningsstämma			293 877	-293 877
Avsättning till underhållsfond		1 419 000	-1 419 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-85 405	85 405	
Årets resultat				62 920
Vid årets slut	172 825 000	5 448 795	-6 523 303	62 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 189 708
Årets resultat före fondförändring	62 920
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 419 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 405
Summa över/underskott	-6 460 383

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 460 383**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 024 675	5 034 044
Övriga rörelseintäkter	3	407 997	405 959
Summa rörelseintäkter		5 432 672	5 440 003
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 429 618	-2 225 526
Övriga externa kostnader	7	-256 175	-218 655
Personalkostnader	8	-156 387	-155 402
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 575 401	-1 575 403
Summa rörelsekostnader		-4 417 581	-4 174 986
Rörelseresultat		1 015 091	1 265 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 296	-971 338
Summa finansiella poster		-952 171	-971 140
Resultat efter finansiella poster		62 920	293 877
Årets resultat		62 920	293 877

Ø

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	238 557 030	240 132 431
Summa materiella anläggningstillgångar		238 557 030	240 132 431
Summa anläggningstillgångar		238 557 030	240 132 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 258	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	208 387	260 475
Summa kortfristiga fordringar		209 645	260 477
Kassa och bank	12	2 303 345	2 687 808
Summa omsättningstillgångar		2 512 990	2 948 285
SUMMA TILLGÅNGAR		241 070 020	243 080 716

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 825 000	172 825 000
Underhållsfond		5 448 795	4 115 200
Summa bundet eget kapital		178 273 795	176 940 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 523 303	-5 483 584
Årets resultat		62 920	293 877
Summa fritt eget kapital		-6 460 383	-5 189 707
Summa eget kapital		171 813 412	171 750 493
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	63 100 000	63 300 000
Summa långfristiga skulder		63 100 000	63 300 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 200 000	7 200 000
Leverantörsskulder		222 520	255 811
Övriga skulder		406	3 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	733 682	570 471
Summa kortfristiga skulder		6 156 608	8 030 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 070 020	243 080 716

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 015 091	1 265 017
Avskrivningar	1 575 401	1 575 403
	2 590 492	2 840 420
Erhållen ränta	125	198
Erlagd ränta	-952 296	-971 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 638 321	1 869 280
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	50 832	-4 931
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	126 384	166 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 815 537	2 030 960
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		3 900 000
Amortering av låneskulder	-2 200 000	-5 630 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-1 730 000
Årets kassaflöde	-384 463	300 960
Likvida medel vid årets början	2 687 808	2 386 848
Likvida medel vid årets slut	2 303 345	2 687 808

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

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

5

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 876 620	4 876 621
Hyror p-platser	148 055	157 423
Summa	5 024 675	5 034 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	364 320	364 320
Överlåtelseavgifter	11 879	16 422
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 310	13 790
Övriga intäkter	10 490	11 427
Summa	407 999	405 959

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 923	7 647
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 123	85 150
VA & sanitet, installationer	-	1 038
Värme, installationer	15 624	2 594
Ventilation, installationer	7 691	1 038
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 062	8 194
Hiss	25 396	25 258
Övriga installationer	531	-
Huskropp	-	1 427
Markytor	2 126	3 882
Summa	62 475	136 228

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	43 750	
Övervakning	23 530	
Markytor	18 125	
Summa	85 405	

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning	334 404	327 845
Fastighetsförvaltning utöver avtal	18 236	8 297
Städning	-	2 075
Besiktningsskostnader	8 623	52 636
Bevakningskostnader	19 029	-
Snöröjning	19 195	3 468
Serviceavtal	114 749	117 533
Förbrukningsinventarier*	-	17 977
Förbrukningsmaterial	9 708	16 736
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	3 003
El	180 640	176 392
Uppvärmning	368 212	205 152
Vatten och avlopp	442 305	406 767
Avfallshantering	199 685	192 231
Försäkringar	38 507	31 022
Arrendeavgifter	162 000	162 000
Kommunikationskostnader	366 446	366 164
Summa	2 281 738	2 089 298

* Kostnad 2020 avser inköp av anslagstavlor till trappuppgångar samt sandlådesand.

15

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial*	25 085	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 230	1 775
Tele och post	8 329	8 041
Ekonomisk förvaltning	157 300	153 672
Övriga förvaltningskostnader	38 908	30 740
Revision	18 941	12 066
Jurist- och advokatkostnader	-	3 080
Bankkostnader	3 566	1 650
IT-tjänster	816	1 155
Övriga externa tjänster	-	3 600
Övriga externa kostnader	-	2 876
Summa	256 175	218 655

*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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	118 998	118 249
Summa	118 998	118 249
Sociala avgifter	37 389	37 153
Summa	156 387	155 402

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 575 401	1 575 403
Summa	1 575 401	1 575 403

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	157 540 206	157 540 206
-Mark	92 037 902	92 037 902
	249 578 108	249 578 108
 Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	249 578 108	249 578 108
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-9 445 677	-7 870 274
	-9 445 677	-7 870 274
 Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 575 401	-1 575 403
	-1 575 401	-1 575 403
Utgående avskrivningar	-11 021 078	-9 445 677
 Redovisat värde	238 557 030	240 132 431
 Varav		
Byggnader	146 519 128	148 094 529
Mark	92 037 902	92 037 902
 Taxeringsvärden		
Bostäder	109 200 000	109 200 000
Totalt taxeringsvärde	109 200 000	109 200 000
Varav byggnader	90 000 000	90 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkring	38 634	38 507
Förutbetalda kostnader	169 753	221 968
Summa	208 387	260 475

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 779 123	2 162 036
Placeringskonto Handelsbanken	524 222	525 772
Summa	2 303 345	2 687 808

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 200 000	7 200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 500 000	24 700 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	38 600 000	38 600 000
Summa	68 300 000	70 500 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	68 300 000	70 500 000
Summa	68 300 000	70 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,94 %	2026-12-28	19 600 000	-	-200 000	19 400 000
Stadshypotek	0,58 %	2022-12-30	7 000 000	-	-2 000 000	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
Summa			70 500 000	-	-2 200 000	68 300 000

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	156 390	155 404
Upplupna räntekostnader	2 831	2 853
Förutbetalda intäkter	453 800	311 959
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 000
Upplupna driftskostnader	103 161	84 255
Summa	733 682	570 471

5

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000
Summa ställda säkerheter	77 000 000	77 000 000

Underskrifter

Kungsbacka, 2022-03-08



Elisabeth Kallhed Wijk
Styrelseordförande



Lars-Henrik Enered



Lisa Larsson



Maria Wilhelmsson



William Forsdal

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-24



David Sennerstam
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbäcka för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 avveckla 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 revisionssed 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. Risker 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, förfälskning, 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 har 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 2021 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 tryggt 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 24 mars 2022



David Sennerstam

Auktoriserad revisor