



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Betsövägen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Betsövägen med säte i Stockholm org.nr. 769621-6881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 46:4	2013-03-31	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	42
14	p-platser	0
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 053
12	lägenheter (hyresrätt)	606
Totalt 148 objekt		6 701

Föreningens lägenheter fördelas på: 53 st 1 rok, 78 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen disponerar dessutom ett antal garageplatser som hyrs av Elisby Orminge Torg Parkerings AB.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Timur Öcal	Ordförande	2023-11-07
Johanna Myrefjord	Ledamot	2025-08-06
Mikaela Staaf	Ledamot	2022-05-20
Oskar Kollberg	Ledamot	2023-11-07
Caroline Karman	Ledamot	2025-08-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Timur Öcal, Johanna Myrefjord, Mikaela Staaf, Oskar Kollberg, Caroline Karman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johanna Myrefjord, Mikaela Staaf, Oskar Kollberg och Timur Öcal.

Revisorer har varit: Parameter Revision AB med Ole Deurell som huvudansvarig revisor, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Valdes Nasim Nasar och Elton Bramil, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 20 % fr o m 2024-09-01 med retroaktiv debitering av avgiftshöjning under 2025. Sedan dess har årsavgiften varit oförändrat.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen bedöms vara aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser:

Upplåtelse: 1 st

OVK har genomförts

Elisby utgifter för ledningar

Återställning av marken utanför

Parkeringsplatser

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Byte av 4 entrédörrar
2016	Utbyte av el-servis
2016	Utbyte av värmeundercentral
2017	Byte av golvbeläggning i entréporter och hissar
2017	Ommålning av hyreslägenhet
2017	Led Armaturer i trapphus
2021	Byte till säkerhetsdörr för hyreslägenheter
2021	Nya ytskikt på väggar
2021	Stamspolning
2024	Nya hissar
2025	OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2022-2023	Ommålning, byte av golv
2023	Polering/ommalning
2023	Nya förrådsavskiljare och dörrar. Målning
2023	OVK och rengöring
2024	Renovering
Återkommande	Installation av golvbrunn när medlem renoverar
Återkommande	Byte av radiatorventiler vid behov

Betsövägen Vision

Förening startade genom stämmobeslut 2014, en utredning att skapa en byggrätt ovanpå fastigheten. Stämmobeslut har därefter beslutat att bilda ett projektbolag, Betsövägen Vision AB, som ägs till lika delar av föreningen och SBU AB. Vinsten av projektet delas i lika delar och ska i första hand säkerställa finansiering av nya balkonger med glasad fasad.

Detaljplanen vann laga kraft den 14 juli 2020. Föreningen har betalt kostnaderna om ca 12 miljoner via projektbolaget för detaljplan och exploateringsavtal till kommun samt lånat ut ytterligare 12,2 miljoner till projektbolaget, dvs totalt har föreningen lånat ut 24,2 miljoner till projektbolaget. I och med att kostnaderna är betalda till kommun och detaljplan har vunnit laga kraft har byggrätten ett värde om ca 60 miljoner. Idag är föreningen ägare till byggrätten. Projektbolaget ersätter föreningen med räntekostnaderna för lånet. Innan planen vann laga kraft säkerställdes föreningens utlägg av SBU AB.

Försäljningen av lägenheterna samt föreningens försäljning av byggrätten beräknas starta under 2027. För föreningen innebär projektet att samtliga lägenheter får antingen balkong eller uteplats och huset får en ny fasad. Nya hissar har installerats redan i samtliga trappuppgångar, men kommer förlängas när påbyggnaden påbörjas. Även entréer och portik byggs om.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 12 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	171	13	49	211	127
Skuldsättning, kr/kvm	9 595	9 730	9 024	9 039	9 156
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 623	10 777	9 081	9 148	9 213
Räntekänslighet, %	9	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	354	343	303	244	268
Årsavgifter, kr/kvm	1 119	884	806	776	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	73	76	77	78
Totala intäkter, kr/kvm	1 195	1 426	940	958	918
Nettoomsättning, tkr	7 953	6 416	5 932	5 841	5 819
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 858	-3 138	-632	1	-1 048
Soliditet, %	55	55	57	57	57

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på korrigeringen av fel på 1,7 Mkr i redovisning av förra årets försäljningsintäkt (se not 9).

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	72 532 390	0	525 273	73 057 663
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 507 329	0	624 727	21 132 056
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 148 232	0	1 382 000	2 530 232
S:a bundet eget kapital, kr	94 187 951	0	2 532 000	96 719 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 375 165	-3 137 615	-1 382 000	-13 894 780
Årets resultat, kr	-3 137 615	3 137 615	-1 858 428	-1 858 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 512 780	0	-3 240 428	-15 753 208
S:a eget kapital, kr	81 675 171	0	-708 428	80 966 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 382 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 512 780
Årets resultat, kr	-1 858 428
Reservation till underhållsfond, kr	-1 382 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 753 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 753 208

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 953 362	6 415 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 962	3 081 885
Summa Rörelseintäkter		8 009 324	9 497 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 470 694	-9 642 738
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 058 998	-313 369
Personalkostnader	Not 6	-552 722	-500 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-930 420	-930 420
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-7 012 834	-11 386 527
Rörelseresultat		996 490	-1 889 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	820 922	1 009 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 758 246	-2 257 638
Summa Finansiella poster		-937 324	-1 248 477
Resultat efter finansiella poster		59 166	-3 137 615
Bokslutsdispositioner			
Korrigerering försäljning bostadsrätt 2024	Not 9	-1 700 000	0
Summa Bokslutsdispositioner		-1 700 000	0
Resultat före skatt		-1 640 834	-3 137 615
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	-52 982	0
Övriga skatter		-164 612	0
Summa Skatter		-217 594	0
Årets resultat		-1 858 428	-3 137 615

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	116 404 486	117 316 906
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	18 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		3 750 000	2 187 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		120 154 485	119 522 405

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	30 000	1 730 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		30 000	1 730 000

Summa Anläggningstillgångar

120 184 485 121 252 405

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 376	18 430
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	24 770 498	24 148 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	144 811	140 458
Summa Kortfristiga fordringar		24 922 685	24 307 242

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	1 968 065	3 290 466
Summa Kassa och bank		1 968 065	3 290 466

Summa Omsättningstillgångar

26 890 750 27 597 708

Summa Tillgångar

147 075 235 148 850 113

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 189 719	93 039 719
Fond för yttre underhåll	2 530 232	1 148 232
Summa Bundet eget kapital	96 719 951	94 187 951

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 894 780	-9 375 165
Årets resultat	-1 858 428	-3 137 615
Summa Ansamlad förlust	-15 753 208	-12 512 780

Summa Eget kapital

80 966 743 81 675 171

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	64 790 739
Summa Långfristiga skulder	0	64 790 739

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	64 299 391	0
Leverantörsskulder		531 729	707 352
Skatteskulder		-2 070	41 614
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	228 326	205 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 051 117	1 430 203
Summa Kortfristiga skulder		66 108 493	2 384 203

Summa Skulder

66 108 493 67 174 942

Summa Eget kapital och skulder

147 075 235 148 850 113

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	996 490	-1 889 138
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	930 420	930 420
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	930 420	930 420
Erhållen ränta	2 576	1 009 161
Erlagd ränta	-1 714 394	-2 312 554
Betald inkomstskatt	-217 594	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 502	-2 262 111
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 276	-2 899 571
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-618 954	914 304
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-610 678	-1 985 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-613 180	-4 247 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 562 500	-2 187 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 562 500	-2 187 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 150 000	3 055 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-491 348	4 317 931
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	658 652	7 372 931
Årets kassaflöde	-1 517 028	938 054
Likvida medel vid årets början	4 006 794	3 068 740
Likvida medel vid årets slut	2 489 766	4 006 794

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 773 272	5 316 453
	Hyror bostäder	925 391	892 647
	Hyror garage och parkeringsplatser	382 150	58 800
	Hyror övrigt	6 420	6 420
	Övriga primära intäkter	176 458	162 619
	Summa Bruttoomsättning	8 263 691	6 436 939
	Hysesbortfall	-310 329	-21 435
	Summa	-310 329	-21 435
	Summa Nettoomsättning	7 953 362	6 415 504

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (basutbud).

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	55 962	31 885
	Övriga sekundära intäkter	0	3 050 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	55 962	3 081 885
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-789 110	-732 824
	Snö och halk-bekämpning	-33 984	-45 257
	Reparationer	-135 208	-430 511
	Planerat underhåll	0	-5 375 430
	Försäkringsskador	-431 564	-102 369
	El	-133 979	-230 872
	Uppvärmning	-1 210 896	-1 201 033
	Vatten	-1 029 628	-852 994
	Sophämtning	-263 348	-240 307
	Fastighetsförsäkring	-154 143	-154 190
	Kabel-TV och bredband	-50 839	-50 411
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-230 562	-217 170
	Övriga driftkostnader	-7 433	-9 370
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 470 694	-9 642 738
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-248 115	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 362	-22 498
	Administrationskostnader	-146 123	-49 873
	Extern revision	-52 219	-44 812
	Konsultkostnader	-436 711	0
	Föreningsverksamhet	-23 864	-4 997
	Övriga förvaltningskostnader	-135 604	-191 188
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 058 998	-313 369

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-225 000	-201 000
	Övriga arvoden	-12 000	-12 000
	Löner och övriga ersättningar	-2 000	0
	Sociala avgifter	-131 847	-117 000
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	-181 875	-170 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-552 722	-500 000
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	183	364
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	820 739	1 008 797
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	820 922	1 009 161
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 754 060	-2 255 465
	Övriga räntekostnader	-4 186	-2 173
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 758 246	-2 257 638
Not 9	Korrigerig försäljning bostadsrätt 2024		
	<i>Korrigerig försäljning bostadsrätt 2024</i>		
	Korrigerig försäljning bostadsrätt 2024	-1 700 000	0
	<i>Summa Korrigerig försäljning bostadsrätt 2024</i>	-1 700 000	0

Avser utrantering av tillgången i samband med försäljning av bostadsrätten. Hela försäljningsbeloppet redovisades som intäkt i årsredovisning 2024. Med avdrag för inköpspriset blev föreningens vinst 550 000 kr.

Not 10	Skatt på årets resultat	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Skatt på årets resultat</i>		
	Skatt på årets resultat	-52 982	0
	<i>Summa Skatt på årets resultat</i>	-52 982	0
Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 210 320	89 210 320
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 136 248	38 136 248
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	127 346 568	127 346 568
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 029 662	-9 117 242
	Årets avskrivningar	-912 420	-912 420
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 942 082	-10 029 662
	<i>Utgående redovisat värde</i>	116 404 486	117 316 906
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	127 000	38 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	117 127 000	114 038 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 000 000	70 000 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	279 709	279 709
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	279 709	279 709
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-261 709	-243 709
	Årets avskrivningar	-18 000	-18 000
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-279 709	-261 709
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	18 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 730 000	1 730 000
Försäljning föreningsägda bostadsrätt	-1 700 000	0
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	30 000	1 730 000

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	521 700	716 328
Övriga fordringar	24 248 797	23 432 026
Summa Övriga fordringar	24 770 498	24 148 354

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 811	140 458
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 811	140 458

Not 16 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SEB	1 968 065	3 290 466
Summa Kassa och bank	1 968 065	3 290 466

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,40%	2026-09-28	19 370 000	120 000
SEB	2,40%	2026-09-28	12 493 375	96 500
SEB	2,40%	2026-09-28	12 493 375	96 500
SEB	2,41%	2025-12-28	4 750 000	0
SBAB Bank AB	2,76%	2026-12-09	15 192 641	164 496
			64 299 391	477 496

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	59 549 391
Kortfristig del	59 549 391

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	211 261	192 779
	Övriga kortfristiga skulder	17 065	12 255
	<i>Summa Övriga skulder</i>	228 326	205 034
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	632 780	691 193
	Övriga förutbetalda intäkter	0	33 000
	Upplupna räntekostnader	21 531	-22 321
	Övriga upplupna kostnader	396 806	728 331
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 051 117	1 430 203

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 2939 Brf Betsövägen
Org.nr. 769621-6881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 2939 Brf Betsövägen för år 2025.

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 2025 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 Standard 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.

Parameter
REVISION

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 2939 Brf Betsövägen för år 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Betsövägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Timur Öcal

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:52:30



Oskar Kollberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:04:09



Mikaela Staaf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 15:59:24



Johanna Myrefjord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 16:16:27



Caroline Karman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 05:46:43



Ole Deurell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 16:02:56



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Betsövägen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ole Deurell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 16:00:25



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.