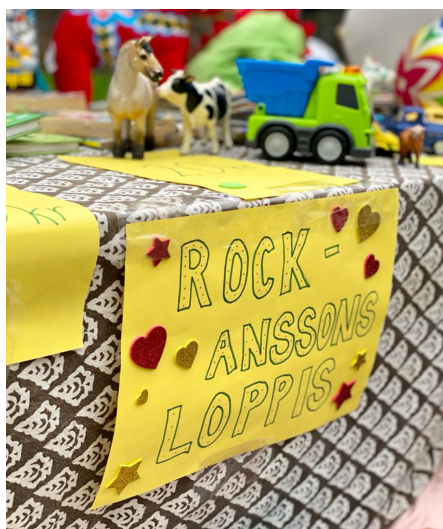




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Betel i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Välkommen till ordinarie föreningsstämma 2025 för HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg

Onsdagen den 7 maj kl 18:00 i föreningslokalen, Paradisgatan 25

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden (motioner).
 - 24.1 Antagande av nya stadgar för HSB BRF Betel i Göteborg (andra beslutet). Styrelsen föreslår att föreningsstämman bekräftar beslutet 2024-05-15 att anta nya stadgar för HSB BRF Betel ekonomisk förening. Beslutet vid den första föreningsstämman var enhälligt. Beslutet ska, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande.
25. Övriga anmälda ärenden samt motioner.
26. Lottning av parkeringsplatser
27. Föreningsstämmans avslutande

Ombudsfullmakt

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämman genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Vem kan vara ombud?

- Maka/make till medlem
- Varaktigt närstående sammanboende med medlem
- Annan medlem i bostadsrättsföreningen
- Juridisk person (företag) kan företrädas av annan än ovanstående

Medlem på stämman kan endast vara ombud för en person.

Ombudsfullmakt till HSBs Brf Betel i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på BRF Betels årsstämma 7 maj 2025

Mitt ombud är (markera vad som gäller):

- ☐ Närstående familjemedlem (förälder/barn)
- ☐ Maka/make
- ☐ Sammanboende
- ☐ Annan medlem
- ☐ Ombud för juridisk person

Ombudets namn:

Ort och datum:

Bostadsrättsinnehavare:

Lägenhetsnummer:



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Betel i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8923 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigberget 28:7	1931-02-09	1931

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	208
6	lokaler (hyresrätt)	324
208	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 828
11	p-platser	132
1	förråd	20
Totalt 227 objekt		9 512

Föreningens lägenheter fördelas på: 96 st 1 rok, 96 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingrid Bexell Hultén	Ordförande
Malin Michaelson	HSB Ledamot
Birgitta Larsson	Ledamot
Bo Hallblom	Ledamot
Susanne Randulw	Ledamot
Eva-Lotta Blom	Ledamot
Linda Svensson	Ledamot
Elsa Leth	Ledamot
Gabriella Reinhard	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Bexell Hultén, Elsa Leth, Birgitta Larsson, Bo Hallblom och Eva-Lotta Blom.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Bexell Hultén, Eva-Lotta Blom, och Elsa Leth.

Revisorer har varit: Magnus Gillberg med Kristin Lidell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Erik Wennerby (sammankallande), Marcus Green samt Staffan Wahlbeck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar inklusive 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09.

Under året har följande periodiskt/planerade underhåll gjorts:

- Relining av avloppsrör i grunden på 25:an har färdigställts. I slutet av året påbörjades motsvarande arbete för 27:an och 29:an och alltsammans beräknas vara klart under våren 2025.
- En utredning av möjligheten och fördelen med bergvärme har genomförts, vilken ger oss möjlighet att räkna på olika scenarior med avseende på hur priset på fjärrvärme och el utvecklas. För närvarande kan dock inte Göteborgs Stad ge

besked om vi kommer att ha möjlighet att borra för bergvärme förrän Lindholmenprojektets (som innebär tunnel under Stigberget) planer är klara. Om ett sådant besked är jakande så kommer frågan att behandlas vid en föreningsstämma.

- En design för renovering av trapphusens ytskikt har beslutats.

Övrigt underhåll:

- Målning av fönster och fasadtvätt har skett enligt underhållsplan. Likaså renovering av fönster och i vissa fall byte av fönster.
- Viss utrustning i tvättstugan har bytts i enlighet med underhållsplan

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Renovering av ytskikt i trapphus
- Förträdgård utanför 29:an
- I ordningsställande av tom lokal/utrymme på Kompassgatan.
- I ordningsställande av cykelplatser inomhus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 264 och under året har det tillkommit 26 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 266.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	165	33	61	104	217
Skuldsättning, kr/kvm	3 562	3 157	2 755	2 774	2 395
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 749	3 270	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	274	228	218	210	154
Årsavgifter, kr/kvm	1 053	937	851	834	834
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 061	1 025	851	803	812
Nettoomsättning, tkr	10 004	8 869	8 384	8 084	8 081
Resultat efter finansiella poster, tkr	-477	-1 884	-1 295	-489	-1 000
Soliditet, %	4	6	12	15	18

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat var budgeterat och beror på ett pågående reliningprojekt som krävt att nya lån tagits upp.

Föreningens kassaflöde vid årets slut är positivt med 1 903 480 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om beslutat höja avgifterna med 6% från 25-01-01.

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	231 986	0	0	231 986
Upplåtelseavgifter, kr	3 139 314	0	0	3 139 314
Underhållsfond, kr	637 915	0	-99 201	538 694
S:a bundet eget kapital, kr	4 009 215	0	-99 201	3 909 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-93 014	-1 848 172	99 201	-1 841 964
Årets resultat, kr	-1 848 172	1 848 172	-332 918	-332 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 941 186	0	-233 717	-2 174 882
S:a eget kapital, kr	2 068 029	0	-332 918	1 735 112

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 099 221 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	-1 941 185
Årets resultat, kr	-332 918
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 099 221
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 174 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 174 882
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 004 261	8 871 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 901	724 962
Summa Rörelseintäkter		10 095 162	9 596 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 832 632	-8 097 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-479 244	-540 259
Personalkostnader	Not 6	-1 377 265	-1 354 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-945 448	-932 525
Summa Rörelsekostnader		-9 634 589	-10 924 994
Rörelseresultat		460 574	-1 328 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 095	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-795 587	-520 508
Summa Finansiella poster		-793 492	-519 408
Resultat efter finansiella poster		-332 918	-1 848 172
Resultat före skatt		-332 918	-1 848 172
Årets resultat		-332 918	-1 848 172



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	29 775 456	30 181 594
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	85 529	107 964
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	2 972 267	356 718
Summa Materiella anläggningstillgångar		32 833 252	30 646 276

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	622 408	622 408
Summa Finansiella anläggningstillgångar		622 408	622 408
Summa Anläggningstillgångar		33 455 660	31 268 684

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Färdiga varor och handelsvaror		230 000	230 000
Summa Varulager m.m.		230 000	230 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		140	128
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 815 327	2 009 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 715	96 224
Summa Kortfristiga fordringar		4 004 182	2 105 526

Kassa och bank

Kassa och bank		232 169	149 649
Summa Kassa och bank		232 169	149 649
Summa Omsättningstillgångar		4 466 352	2 485 175

Summa Tillgångar		37 922 011	33 753 859
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 371 300	3 371 300
Fond för yttre underhåll	538 694	637 915
Summa Bundet eget kapital	3 909 994	4 009 215

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 841 964	-93 014
Årets resultat	-332 918	-1 848 172
Summa Ansamlad förlust	-2 174 882	-1 941 185

Summa Eget kapital	1 735 111	2 068 029
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 482 477	24 931 019
Summa Långfristiga skulder		27 482 477	24 931 019

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 396 292	4 617 050
Leverantörsskulder	424 342	10 359
Skatteskulder	28 518	26 423
Övriga kortfristiga skulder	351 177	280 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 504 094	1 820 029
Summa Kortfristiga skulder	8 704 423	6 754 811

Summa Skulder	36 186 900	31 685 830
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	37 922 011	33 753 859
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	460 574	-1 328 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	945 448	932 525
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	945 448	932 525
Erhållen ränta	2 095	1 100
Erlagd ränta	-799 050	-526 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	609 067	-921 240
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-77 716	-25 156
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	173 833	-946
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	96 117	-26 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	705 184	-947 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 132 424	-530 876
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 132 424	-530 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 330 700	1 778 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 330 700	1 778 000
Årets kassaflöde	1 903 460	299 782
Likvida medel vid årets början	2 100 027	1 800 245
Likvida medel vid årets slut	4 003 488	2 100 027



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	25-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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	8 843 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 002 856	8 000 988
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	256 118	212 625
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	253 200	253 200
	Hyror lokaler	269 616	257 804
	Hyror garage och parkeringsplatser	121 734	145 038
	Hyror övrigt	0	2 200
	Övriga primära intäkter	94 607	29 888
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 998 131	8 901 743
	Hysesbortfall	6 130	-30 474
	<i>Summa</i>	6 130	-30 474
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 004 261	8 871 269

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar

81 758

544 854

Övriga sekundära intäkter

9 143

180 108

*Summa Övriga rörelseintäkter***90 901****724 962**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-409 083

-457 850

Snö och halk-bekämpning

-172 360

-129 568

Reparationer

-1 350 965

-2 974 155

Planerat underhåll

-1 099 221

-1 219 908

El

-500 664

-381 055

Uppvärmning

-1 641 437

-1 330 583

Vatten

-467 114

-419 698

Sophämtning

-252 291

-434 762

Fastighetsförsäkring

-152 414

-132 062

Kabel-TV och bredband

-179 860

0

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-306 110

-298 935

Förvaltningsavtalskostnader

-301 112

-319 373

*Summa Driftskostnader***-6 832 632****-8 097 949**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

0

-2 081

Administrationskostnader

-102 192

-236 373

Extern revision

-22 250

-19 750

Konsultkostnader

-257 292

-187 638

Medlemsavgifter

-74 400

-74 400

Föreningsverksamhet

-12 480

0

Övriga förvaltningskostnader

-10 630

-20 017

*Summa Övriga externa kostnader***-479 244****-540 259**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-107 648	-54 640
	Revisionsarvode	-6 936	-6 306
	Övriga arvoden	-16 986	-30 665
	Löner och övriga ersättningar	-726 554	-700 851
	Sociala avgifter	-300 050	-341 434
	Uttagsbeskattning	-201 343	-196 898
	Övriga personalkostnader	-17 748	-23 468
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 377 265	-1 354 262
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-816 316	-803 393
	Avskrivning på markanläggning	-106 697	-106 697
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 435	-22 435
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-945 448	-932 525
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 095	1 100
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 095	1 100
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-685 959	-490 861
	Övriga räntekostnader	-109 628	-29 647
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-795 587	-520 508

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 780 833	37 606 675
	Ingående anskaffningsvärde mark	818 000	818 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 267 870	4 267 870
	Årets investeringar	516 875	174 158
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 383 578	42 866 703
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 685 109	-11 775 019
	Årets avskrivningar	-923 013	-910 090
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 608 122	-12 685 109
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 775 456	30 181 594
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 395 000	1 395 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	727 000	727 000
	<i>Summa</i>	250 122 000	250 122 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 312 000	30 318 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	34 312 000	30 318 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 064 955	1 064 955
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 064 955	1 064 955
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-956 991	-934 556
	Årets avskrivningar	-22 435	-22 435
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-979 426	-956 991
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 529	107 964
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	356 718	0
	Årets investeringar	3 132 124	356 718
	Omklassificering till byggnad	-516 575	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 972 267	356 718

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göteborg ek. fören.	500	500
8 andelar i Fonus	800	800
2 916 andelar i HSB Solcellspark	621 108	621 108
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	622 408	622 408

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 771 318	1 950 378
Övriga fordringar	44 009	58 796
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 815 327	2 009 174

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,43%	2028-09-01	1 950 000	40 000
SE-Banken Bolån	1,26%	2027-06-28	2 800 000	0
SBAB	3,7%	2025-04-29	1 970 000	40 000
SBAB	3,5%	2028-01-19	4 277 750	87 300
SBAB	0,95%	2026-07-17	4 361 000	66 000
SBAB	1,39%	2031-07-17	3 769 000	66 000
SBAB	0,98%	2025-05-09	4 046 992	0
Swedbank Hypotek	3,98%	2032-09-24	4 004 027	80 000
Swedbank Hypotek	1,46%	2029-10-25	4 000 000	0
Stadshypotek	2,89%	2028-12-01	2 700 000	40 000
			33 878 769	419 300

Långfristig del	27 482 477
Nästa års amortering av långfristig skuld	379 300
Lån som ska konverteras inom ett år	6 016 992
Kortfristig del	6 396 292
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	419 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 677 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	7 043 027
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,28%
Finns swap-avtal	Nej

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 HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg, org.nr. 757200-8923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Betel i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Gillberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Betel i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGRID BEXELL HULTÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 20:07:16



BO HALLBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:06:41



EVA-LOTTA BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:21:50



ELSA LETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:06:10



SUSANNE RANDULW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:12:57



BIRGITTA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:29:24



LINDA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 22:22:46



MALIN MICHAELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:06:28



GABRIELLA REINHARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:39:23



MAGNUS GILLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:48:00



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:46:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Betel i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS GILLBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:49:21



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:46:01



HSB – där möjligheterna bor

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.

Om Betel 2024

Styrelsen eftersträvar ett långsiktigt och varsamt underhåll av fastigheterna för att bevara och värna våra kulturhistoriskt intressanta byggnader, agera miljö- och klimatsmart och värna våra medlemmars ekonomi. Dessa målsättningar sammanfaller ofta.

Sedan juli 2022 tar vi till exempel 90 % av vår el från HSB:s solcellspark, där vi är medlemmar, vilket innebär förnybar el till ett stabilt och förutsägbart pris. Att föreningen har ett gemensamt el-abonnemang innebär dessutom att vi delar på kostnaden för elnät, vilket gör medlemmarnas el billigare än om var och en haft ett eget.

Vi vill också underlätta ett miljömässigt och klimatsmart boende genom att till exempel ordna fler cykelplatser inomhus och stödja initiativ som till exempel loppis och delningsinitiativ.

För att långsiktigt ta hand om föreningen behövs ett sparande så att de som nu bor i Betel betalar för sitt eget slitage – varken mer eller mindre. Styrelsen har därför ett mål kring sparande som innebär att det ska ligga på minst "måttligt till hög nivå" enligt HSB:s Bostadsrättskollen. För 2024 innebar detta 201 kr/kvm. Detta mål uppfylldes dock inte då sparandet blev 165 kr/kvm. Siffrorna går dock åt rätt håll i jämförelse med föregående år då sparandet endast var 33 kr/kvm.

Våra gårdar är uppskattade och de många uteplatserna främjar möten mellan oss. Det sociala är viktigt i Betel och varje år brukar det till exempel bli loppis i samband med att vi har container här.

Underhållsplanen, som tagits fram i samarbete med HSB är ett redskap för att planera reparationer och underhåll på kort och lång sikt. Utifrån den görs budget och tas beslut om lån och fonderingar. Våra snart 95 år gamla hus behöver dock ibland insatser som inte kunnat förutses i förväg. Dessa beslutar styrelsen om kontinuerligt.

Att avloppsrör, ingjutna i cementen i grunden/källaren, var så dåliga att de krävde stora insatser, blev en överraskning för ett par år sedan. På 25:an där läget var mest akut, åtgärdades detta under året, vilket inneburit byte av vissa rör och relining. Samma arbete med 27:an och 29:an påbörjades under året och kommer att vara färdigt våren 2025. Arbetet har inneburit att vissa boende fått flytta ur sina förråd, att vi haft containrar och parkeringar för arbetsfordon på vår mark och att avlopp har fått kopplas om. Trots den stora påverkan har arbetet löpt på bra. Vi boende har fått beröm av entreprenören och entreprenören fick mycket beröm när arbetet skulle besiktigas. Nu hoppas vi att rören håller ytterligare 100 år.

Engagemanget i vår förening är minst lika viktigt att vårda som fastigheterna. Detta sker i styrelsen, i arbetsgrupper (till exempel trädgårdsgrupp, och festgrupp) men också när någon hugger i med snöskyffeln, skänker sticklingar eller böcker till byteshyllan i tvättstugan, källsorterar exemplariskt eller på annat sätt visar omsorg om vår fastighet och varandra.

Under året har styrelsen saknat en informationsansvarig, vilket inneburit att Avisen har fått sättas på paus. Hemsida och anslagstavlor har varit styrelsens viktigaste kanaler. Facebookgruppen *Betelbor* används främst för information mellan medlemmar, men även styrelsemedlemmar och förtroendeman svarar på frågor och "flaggar upp" på sidan när ny information finns på hemsidan.

En viktig länk i föreningskommunikationen har också varit vår förtroendeman som möter oss oende under expeditionstid på måndagar kl 18-19 och finns tillgänglig på mail och telefon. Att ha en egen fastighetsskötare, med stor kunskap om våra hus, borgar bland annat för att vi gör rätt insatser i rätt tid vad gäller att ta hand om våra hus och gårdar.

Styrelsen, tillsammans med valberedningen, bjuder varje år in nya medlemmar för att välkomna dem, informera om föreningen, bidra till fler möten mellan medlemmar och uppmuntra till engagemang.

Efter aviseringen om den nya avgiftshöjningen bjöd styrelsen in till en information över en fika, vilket hörsammades av en handfull.

Även i år har trädgårdsgruppen arrangerat trädgårdsdagar och gjort fina blomsterarrangemang. Många boende bidrar också till odlingsprakten genom att ha ansvar för skötseln av en rabatt.

Trädgårdsmöbler har tvättats, oljats och burits ut på våren och sedan in för vinterförvaring. När många hjälps åt är det snabbt gjort.

Två gånger under året har föreningen hyrt en container för blandavfall. Förutom att rensa i förråd är detta ett ypperligt tillfälle att slänga sådant som otillåtet "hamnat" i gångar på vindar och i källare.

Ändring av stadgar – andra beslutet

Bakgrund

Vid förra föreningsstämman togs beslut om nya stadgar. Beslutet var enhälligt och inga ändringar gjordes. För att nya stadgar ska börja gälla krävs att ytterligare en stämma, som följer på den där stadgarna antogs för första gången, bekräftar beslutet.

Ändringar jämfört med gällande stadgar

Viktigaste förändringarna är ändringar som görs på grund av skärpningar i lagstiftningen vad att en bostadsrättshavare vid fler situationer än tidigare behöver tillstånd från föreningen för att göra ingrepp i lägenheten. Det har också införts en ny förverkandegrund (alltså en situation då bostadsrätts-havaren kan bli uppsagd från sin nyttjanderätt) ifall lägenhetsinnehavaren bryter mot detta. Våra nya stadgar stämmer därför överens med lagstiftningen.

Övriga ändringar

- Roller i styrelsen som bättre motsvarar hur styrelsen arbetar
- Möjlighet att använda ordinarie kallelsetid för stämma som behandlar fråga om stadgeändring
- Språkliga ändringar och förtydliganden i enlighet med HSB:s mallstadgar t ex vad gäller avgiften vid andrahandsuthyrning och även i viss mån vad gäller bostadsrättshavarens ansvar §31.

Om att ändra stadgar för HSB BRF Betel

Beslut att ändra stadgarna ska alltså fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och kallelse ska ha skett senast fyra veckor före stämman och framgå av dagordningen.

Förslag till nya stadgar i sin helhet – liksom de gällande – anslås i tvätt-stugan, på brfbetel.se och tillhandahålls även på expeditionen. Dessutom an-slås denna sammanställning av de viktigaste ändringarna i samband med kallelsen.

Medlem, som så önskar, får föreslagna och gällande stadgar utskrivna genom att kontakta förtroendeman.

Motion årsmöte 2025-05-07

Förslag om app för tvättmaskinsbokning

Jag föreslår att BRF Betel inför en app där boende kan boka tider för tvättmaskinerna, så som många andra BRF har. Detta syftar till att underlätta och effektivisera användningen av tvättmaskinerna samt minska konflikter om tillgång.

Förslag:

1. Styrelsen undersöker vilken app passar vårt BRF bäst
2. Styrelsen får lov att välja och införa appen
3. Kostnaden för appen täcks av BRF och ingår i årsavgiften.
4. Appen ska vara enkel att använda och ge påminnelser om bokade tider.

Motivering:

Genom att införa denna app skapas en mer rättvis och organiserad användning av tvättmaskinerna. Appen underlätta möjligheten att boka och avboka maskinerna (speciellt för folk som är inte hemma så ofta). Detta skapa en mer rättvis bokningssystem och minskar konflikt, dubbelbokningar och tomma maskiner.

Förslag till beslut:

Jag tycker att årsstämman ska besluta att styrelsen undersöker vilken app passar vårt BRF bäst och att styrelsen ska införa appen, inför nästa årsstämma om det är möjligt.

Med vänliga hälsningar,
Willemijn de Groot, 27O

Styrelsens svar

Fördelen med ett digitalt system är att en kan boka (och boka av) sin tvättid från vilken plats som helst.

Nackdelarna kan vara om någon, av olika anledningar, har inte använder digital teknik.

En annan nackdel är att det minskar fysiska möten emellan oss, vilket varit lite av föreningens stolthet – att vi möts – på gårdarna och i tvättstugan.

För att tillgodose olika medlemmars behov föreslår därför styrelsen bifall till motionen under förutsättning att några av maskinerna går att boka på samma sätt som idag.

Två av tvättmaskinerna av normalstorlek ska fortsatt vara obokningsbara, liksom mattvättmaskinen, precis som dessa är idag.

Styrelsen föreslår därför stämman

Att bifalla motionen med förbehållet att några av maskinerna också fortsättningsvis ska kunna bokas på samma sätt som idag.

Utlottning av p-platser Betel

Vid årsstämman kommer föreningens p-platser som står till medlemmarnas förfogande att lottas ut bland de som har anmält intresse av att ingå i lottningen.

Förutom de som blir erbjudna parkeringsplats, kommer stämman att i turordning även att dra reserver i ordning, ifall de som dras väljer att avsäga sig sin plats.

Lotterna i parkeringslotteriet delas upp i två "hattar".

De som inte haft plats under det föregående läggs i hatt nummer ett, vilken vi drar från först. När/om lapparna i hatt ett är slut drar vi från hatt två där de som haft parkeringsplats under det gångna året placeras.

För att ingå i lottningen behöver du fylla i denna talong och senast före årsstämman inkomma med den till expeditionen.

Några saker att tänka på:

- Du behöver inte vara närvarande vid stämman för att ingå i lottningen. Det räcker att du lämnar in denna talong innan mötet, eller lämnar den via ditt ombud.
- Om din talong dras i lottningen, erbjuds du en parkeringsplats i ett år från 1/6 2025 t.o.m 31/5 2026. Du kommer att behöva skriva på ett avtal som HSB administrerar där prissättning, uppsägningstider samt övriga regler är angivna.
- Avgiften för p-platsen ligger 20% över gällande pris för boendeparkering V5.
- Uppsägningstiden för p-platsen är 1 månad.
- För att få behörighet att hyra p-platsen krävs att någon i hushållet disponerar bil.
- Bara en talong per hushåll kan lämnas.
- Man får inte hyra ut parkeringen i andra hand, ej heller ge sin plats till någon annan medlem i föreningen.

Om du haft parkeringsplats under det gångna året hamnar din lott i hatt två, se ovan.

TALONG

Jag har anmäler mig till utlottningen om en av Brf Betels p-platser.

☐ Jag har haft en av de utlottade parkeringsplatserna under föregående år

Bostadsrättsinnehavare: Lägenhetsnummer:

Mejladress: Telefon: