

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VITBETAN 18	1985	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

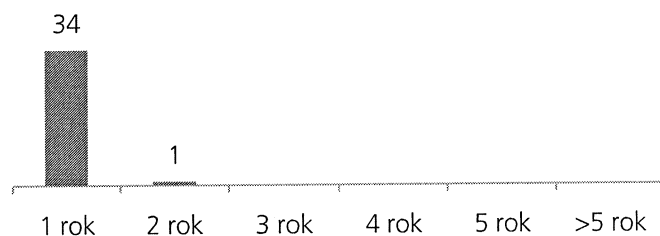
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 kvadratmeter, varav 1 421 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 120 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skrädderi, kemtvätt	56 kvm	1 år
Vakant (Uthyrd fr.o.m. 2013-01-01)	64 kvm	0 år

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fjärrvärmecentral	2012	Byte av fjärrvärmecentral samt injustering av element
Elstambyte	2009	
Tvättmaskiner	2004	Byte av två maskiner
Högtrycksspolning av stammar	2003	Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
Renovering av fönster	2002	Renovering av sydsidans fönster
Ommålning entré och lägenhetsdörrar	2001	
Nyinstallation hiss	1999	
Rörstambyte	1991	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2013	Reparation och målning av fasader

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jenny Trobeck	Ledamot
Johan Winte	Ledamot
Hanne Nikolaisen	Ledamot
Robin Andersson	Ledamot
Harald Mellbom	Ledamot
Gunnar Höglund	Ledamot

Martina Ottosson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Inga-Lill Larsson Ordinarie Extern KPMG AB



Valberedning

Karin Jagare
Anna Kaukonen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

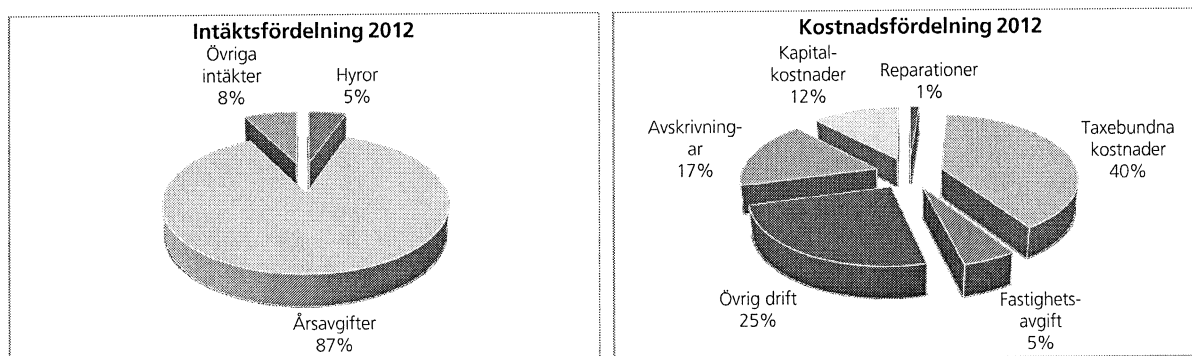
Byte av fjärrvärmecentral och injustering av samtliga element i fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fastighetens fasader kommer att repareras och målas under våren 2013.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 421 kvm bostäder och 120 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	607	607	607	607
Hyror/kvm hyresrättsyta	440	440	640	773
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 091	2 097	2 817	2 828
Elkostnad/kvm totalyta	56	127	39	30
Värmekostnad/kvm totalyta	147	147	158	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	42	22	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	77	81	74	80

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	665
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-3 632 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 378
summa ansamlad förlust	-3 713 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 713 527**

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	915 569	915 560
Övriga rörelseintäkter		73 271	79 041
		988 840	994 601
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-49 108	-43 768
Reparationer		-11 587	-38 984
Taxebundna kostnader		-392 934	-522 290
Övriga driftskostnader		-53 643	-54 355
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-53 035	-50 830
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-104 291	-110 597
Personalkostnader		-38 630	-45 077
Avskrivningar		-167 242	-156 630
		-870 469	-1 022 531
RÖRELSERESULTAT		118 370	-27 930
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		737	2 848
Räntekostnader		-118 442	-124 093
		-117 705	-121 245
ÅRETS RESULTAT		665	-149 175

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	3 948 731	3 726 694
Pågående byggnation	Not 4	0	329 466
		3 948 731	4 056 160
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 951 531	4 058 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 507	2 528
Övriga fordringar		59 599	38 016
Förutbetalda kostnader	Not 5	33 836	22 863
		94 942	63 407
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		654 705	513 524
		654 705	513 524
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		749 647	576 931
SUMMA TILLGÅNGAR		4 701 178	4 635 891

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 657 187	2 657 187
Upplåtelseavgifter		1 684 076	1 684 076
Fond för yttre underhåll	Not 7	798 115	716 737
		5 139 378	5 058 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 714 192	-3 483 639
Årets resultat		665	-149 175
		-3 713 527	-3 632 814
SUMMA EGET KAPITAL		1 425 851	1 425 186
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 966 577	2 970 753
		2 966 577	2 970 753
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	4 176	8 384
Leverantörsskulder		89 868	47 168
Skatteskulder		2 666	3 743
Upplupna kostnader	Not 9	120 180	100 336
Förutbetalda avgifter och hyror		91 860	80 321
		308 750	239 952
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 701 178	4 635 891
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 268 000	5 268 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Elanläggning	3,33%	3,33%
Värmeanläggning	10,00%	
Fönster	Fullt avskriven	10,00%
Underhållslånepost	3,00%	3,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	862 761	862 752
Hysesintäkter	52 808	52 808
	915 569	915 560

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning/entreprenad	29 693	29 484
Mattvätt/Hyrmattor	11 930	11 019
Hissbesiktning	1 323	1 288
Gård	400	995
Serviceavtal	4 840	0
Förbrukningsmateriel	922	982
	49 108	43 768

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 613
Tvättstuga	0	1 095
Lås	7 349	17 409
VVS	0	6 272
Värmeanläggning/undercentral	0	3 688
Elinstallationer	0	4 440
Hiss	4 238	3 467
	11 587	38 984

Taxebundna kostnader

El	86 895	195 359
Värme	226 067	226 910
Vatten	45 088	64 217
Sophämtning/renhållning	34 884	33 390
Grovsopor	0	2 414
	392 934	522 290

Övriga driftskostnader

Försäkring	36 164	32 511
Kabel-TV	17 479	21 844
	53 643	54 355

Fastighetskatt/Kommunal avgift

53 035 50 830

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Hysesförluster	2 528	0
Övriga förluster	0	2 178
Revisionsarvode extern revisor	18 465	14 525
Föreningskostnader	2 089	680
Styrelseomkostnader	723	531
Förvaltningsarvode	68 124	60 693
Förvaltningsarvoden övriga	325	0
Administration	5 852	8 500
Korttidsinventarier	1 445	0
Konsultarvode	0	18 750
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	4 740	4 740
	104 291	110 597

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	30 000	34 300
Sociala kostnader	8 630	10 777
	38 630	45 077

Avskrivningar

Byggnad	24 484	24 484
Förbättringar	67 007	56 396
Underhållslånepost	75 750	75 750
	167 242	156 630

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

870 469 1 022 531

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 932 123	6 932 123
Nyanskaffningar	389 279	0
Utgående anskaffningsvärde	7 321 402	6 932 123
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 205 429	-3 048 799
Årets avskrivningar enligt plan	-167 242	-156 630
Utgående avskrivning enligt plan	-3 372 671	-3 205 429
Planenligt restvärde vid årets slut	3 948 731	3 726 694
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 526 000	11 526 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
	27 126 000	27 126 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	526 000	526 000
	27 126 000	27 126 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående arbete: byte av elinstallationer	0	329 466
	0	329 466
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	26 909	22 709
Kabel TV	5 077	154
Serviceavtal	1 850	0
	33 836	22 863

Not 6				
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 657 187	0	0	2 657 187
Upplåtelseavgifter	1 684 076	0	0	1 684 076
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	798 115	81 378	0	716 737
Summa bundet eget kapital	5 139 378	81 378	0	5 058 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 714 192	-81 378	-149 175	-3 483 639
Årets resultat	665	665	149 175	-149 175
Summa ansamlad förlust	-3 713 527	-80 713	0	-3 632 814
Summa eget kapital	1 425 851	665	0	1 425 186
Not 7		2012	2011	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		716 737	635 359	
Reservering enligt stadgar		81 378	81 378	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		798 115	716 737	
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,200 %	400 000	400 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,120 %	274 673	277 485	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,230 %	950 000	950 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,500 %	546 080	551 652	Rörligt lån
Stadshypotek AB	3,160 %	800 000	800 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		2 970 753	2 979 137	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 176	-8 384	
		2 966 577	2 970 753	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 949 873 kronor.

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	26 689	25 144
Värme	34 633	26 111
Vatten	3 124	2 973
Extern revisor	16 090	13 400
Arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Ränta	17 455	12 995
Städning, entreprenad	2 476	0
	120 180	100 336

STOCKHOLM den 19 / 6 2013



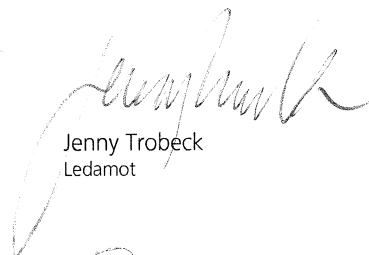
Robin Andersson
Ledamot



Hanne Nikolaisen
Ledamot



Harald Mellbom
Ledamot



Jenny Trobeck
Ledamot

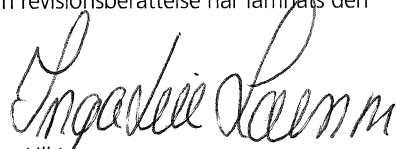


Johan Winte
Ledamot



Gunnar Höglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 6 2013



Inga-Lill Larsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan, org. nr 716417-9223

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vitbetans finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitbetan för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

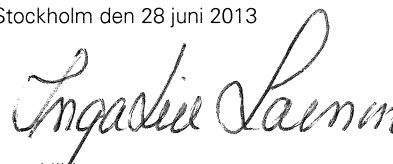
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 juni 2013



Inga-Lill Larsson
Revisor