

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

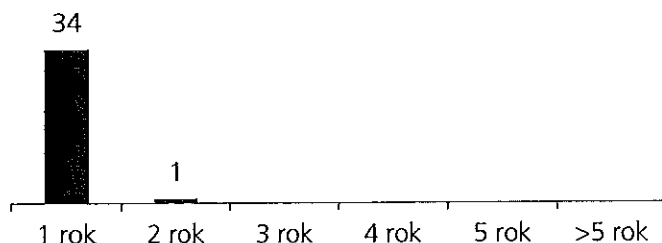
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m², varav 1 421 m² utgör lägenhetsyta och 120 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skrädderi, kemtvätt	56 m ²	1 år
Ateljé, studio	64 m ²	3 mån

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad	2013	Reparation och målning av fasader
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
Fiberanslutning	2014	Anslutning av lägenheter och lokaler till fibernod

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 35 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

Styrelsen

Hanne Garnås Nikolaisen	Ledamot
Johan Markus Winte	Ledamot
Erik Harald Mellbom	Ledamot
Jenny Caroline Trobeck	Ledamot
Robin Alexander Andersson	Ledamot

Anna Pilvikki Kaukonen Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Svensson Ordinarie Extern BDO

Valberedning

Karin Jagare
Walter McTigert

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

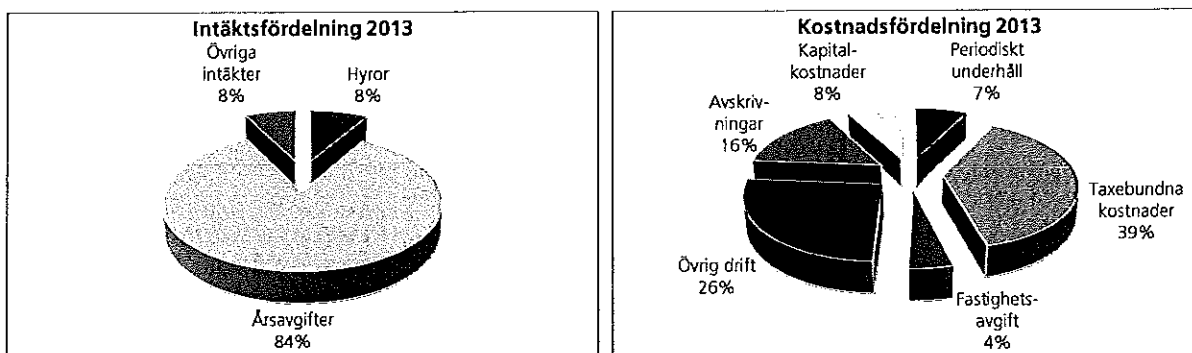
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

I samband med fiberanslutningen kommer medlemsavgifterna att höjas något. Internetuppkoppling kommer att ingå i avgiften, vilket inte varit fallet tidigare.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 421 m² bostäder och 120 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	607	607	607	607
Hyror/m ² hyresrättsyta	710	440	440	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 088	2 091	2 097	2 817
Elkostnad/m ² totalyta	61	56	127	39
Värmekostnad/m ² totalyta	141	147	147	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	29	42	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	77	81	74

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	-24 370
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 713 527
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 869
summa ansamlad förlust	-3 826 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

77 190
-3 749 576

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	947 972	915 569
Övriga rörelseintäkter		75 917	73 271
		1 023 889	988 840
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-51 648	-49 108
Reparationer		-9 365	-11 587
Periodiskt underhåll		-77 190	0
Taxebundna kostnader		-401 998	-392 934
Övriga driftskostnader		-76 198	-53 643
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-46 580	-53 035
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-102 550	-104 291
Personalkostnader		-39 426	-38 630
Avskrivningar		-164 181	-167 242
		-969 135	-870 469
RÖRELSERESULTAT		54 754	118 370
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		930	737
Räntekostnader		-80 054	-118 442
		-79 124	-117 705
ÅRETS RESULTAT		-24 370	665

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	4 034 550	3 948 731
	4 034 550	3 948 731
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 037 350	3 951 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 507
Skattefordringar	3 789	0
Övriga fordringar	37 819	59 599
Förutbetalda kostnader Not 4	6 638	33 836
	48 246	94 942
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	593 132	654 705
	593 132	654 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	641 378	749 647
SUMMA TILLGÅNGAR	4 678 729	4 701 178

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 657 187	2 657 187
Upplåtelseavgifter		1 684 076	1 684 076
Fond för yttre underhåll	Not 6	886 984	798 115
		<u>5 228 247</u>	<u>5 139 378</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 802 396	-3 714 192
Årets resultat		-24 370	665
		<u>-3 826 765</u>	<u>-3 713 527</u>
SUMMA EGET KAPITAL		1 401 482	1 425 851
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	2 962 401	2 966 577
		<u>2 962 401</u>	<u>2 966 577</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	4 176	4 176
Leverantörsskulder		62 878	89 868
Skatteskulder		0	2 666
Upplupna kostnader	Not 8	148 305	120 180
Förutbetalda avgifter och hyror		99 487	91 860
		<u>314 846</u>	<u>308 750</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 678 729	4 701 178
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Elanläggning	3,33%	3,33%
Underhållslånepost	3,00%	3,00%
Fastighetsrenoveringar	10,00%	10,00%
Värmeanläggning	10,00%	10,00%

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	2013	2012
ÅRSVIGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	862 764	862 761
Hysesintäkter	85 208	52 808
	947 972	915 569

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	29 478	29 693
Mattvätt/Hyrmattor	12 887	11 930
Hissbesiktning	1 521	1 323
Gård	608	400
Serviceavtal	6 690	4 840
Förbrukningsmateriel	464	922
	51 648	49 108

Reparationer		
Lås	0	7 349
Värmeanläggning/undercentral	3 875	0
Hiss	5 490	4 238
	9 365	11 587

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Byggnad	10 159	0
Lokaler	30 000	0
Källare	19 156	0
Värmeanläggning	6 625	0
Ventilation	11 250	0
	77 190	0
Taxebundna kostnader		
El	93 322	86 895
Värme	217 290	226 067
Vatten	59 541	45 088
Sophämtning/renhållning	31 845	34 884
	401 998	392 934
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 532	36 164
Självrisk	17 000	0
Kabel-TV	27 666	17 479
	76 198	53 643
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 580	53 035
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hysesförluster	0	2 528
Revisionsarvode extern revisor	23 085	18 465
Föreningskostnader	620	2 089
Styrelseomkostnader	741	723
Fritids och Trivselkostnader	1 755	0
Förvaltningsarvode	65 338	68 124
Förvaltningsarvodena övriga	0	325
Administration	3 658	5 852
Korttidsinventarier	0	1 445
Konsultarvode	2 613	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 740	4 740
	102 550	104 291
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	8 630
	39 426	38 630
Avskrivningar		
Byggnad	24 484	24 484
Förbättringar	78 867	67 007
Underhållslånepost	60 830	75 750
	164 181	167 242
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	969 135	870 469

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 321 402	6 932 123
Nyanskaffningar	250 000	389 279
Utgående anskaffningsvärde	7 571 402	7 321 402
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 372 671	-3 205 429
Årets avskrivningar enligt plan	-164 181	-167 242
Utgående avskrivning enligt plan	-3 536 852	-3 372 671
Planenligt restvärde vid årets slut	4 034 550	3 948 731
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 223 000	11 526 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	15 600 000
	29 623 000	27 126 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	29 200 000	26 600 000
Lokaler	423 000	526 000
	29 623 000	27 126 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	4 624	26 909
Kabel-TV	164	5 077
Serviceavtal	1 850	1 850
	6 638	33 836

Not 5	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	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	886 984	88 869	0	798 115
Summa bundet eget kapital	5 228 247	88 869	0	5 139 378
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 802 396	-88 869	665	-3 714 192
Årets resultat	-24 370	-24 370	-665	665
Summa ansamlad förlust	-3 826 765	-113 239	0	-3 713 527
Summa eget kapital	1 401 482	-24 370	0	1 425 851

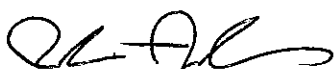
Not 6	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	798 115	716 737
Reservering enligt stadgar	88 869	81 378
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	886 984	798 115

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,200 %	400 000	400 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,690 %	271 861	274 673	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,680 %	950 000	950 000	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,530 %	544 716	546 080	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,690 %	800 000	800 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		2 966 577	2 970 753	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 176	-4 176	
		2 962 401	2 966 577	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 945 697 kronor.

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	2 398	2 476
El	25 402	26 689
Värme	28 696	34 633
Vatten	0	3 124
Extern revisor	19 800	16 090
Arvoden	45 000	15 000
Sociala avgifter	14 139	4 713
Ränta	11 195	17 455
Hiss	1 675	0
	148 305	120 180


STOCKHOLM den 15 / 5 2014



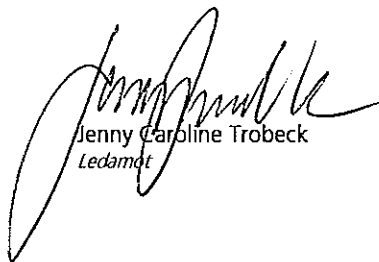
Robin Alexander Andersson
Ledamot



Hanne Garnås Nikolaisen
Ledamot



Erik Harald Mellbom
Ledamot

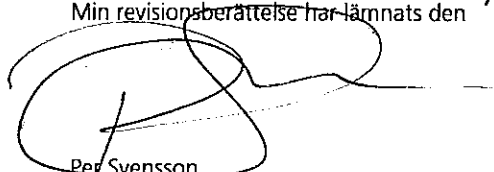


Jenny Caroline Trobeck
Ledamot



Johan Markus Winte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2014



Per Svensson
Extern revisor / Autoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18
Org.nr. 716417-9223

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18 för år 2013.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18 för år 2013.

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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 maj 2014

Per Svensson
Auktoriserad revisor

