

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

Anna Pilvikki Kaukonen	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Svensson	Ordinarie Extern	BDO
--------------	------------------	-----

Valberedning

Karin Jagare	Sammanställande
Walter McTigert	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2014-05-10. Extrastämma med anledning av revisorsbyte.

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

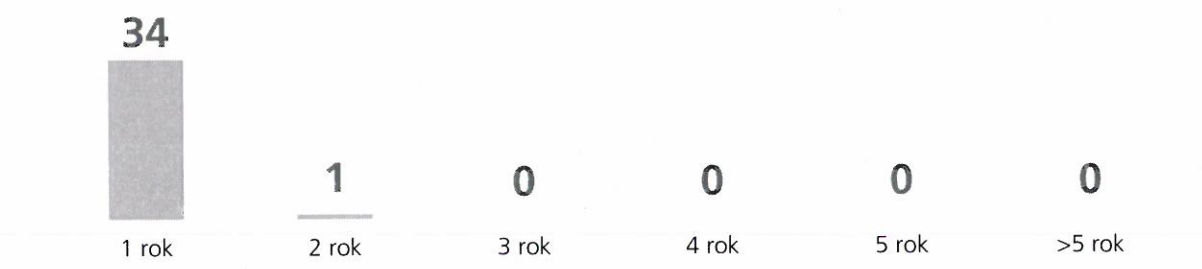
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

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
Fiberanslutning	2014	Anslutning av lägenheter och lokaler till fibernod
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	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

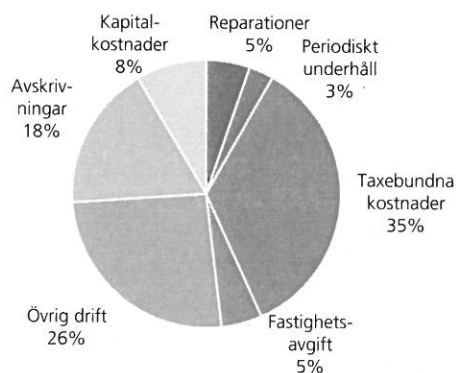
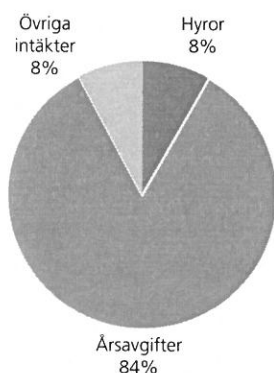
Föreningens ekonomi

Avgiften höjdes med 160 kr per bostadsrätt och månad under 2014, vilket motsvarar självkostnaden för fiberbredband.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	593 132	654 705
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 046 995	1 023 889
Finansiella intäkter	900	930
Minskning korta fordringar	3 319	46 696
Ökning av korta skulder	0	6 096
	1 051 214	1 077 611
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	699 600	804 954
Finansiella kostnader	79 931	80 054
Investeringar i fastigheten	0	250 000
Minskning av föreningens lån	4 176	4 176
Minskning av korta skulder	55 320	0
	839 027	1 139 184
KASSA VID ÅRETS SLUT	805 319	593 132
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	212 187	-61 573

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 43 st

Förändring från föregående år: +/- 0 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	607	607	607
Hyror/m ² hyresrättsyta	710	710	440	440
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 085	2 088	2 091	2 097
Elkostnad/m ² totalyta	40	61	56	127
Värmekostnad/m ² totalyta	125	141	147	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	39	29	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	52	77	81
Soliditet (%)	32	30	30	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	-24	1	-149
Nettoomsättning (tkr)	1 047	1 024	989	995

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	102 018
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 749 575
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 869
summa ansamlad förlust	-3 736 426

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

27 500
-3 708 926

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	965 297	947 972
Övriga rörelseintäkter	Not 2	81 698	75 917
		1 046 995	1 023 889
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-125 561	-138 203
Driftkostnader	Not 4	-480 403	-524 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 349	-102 550
Personalkostnader	Not 6	-20 287	-39 426
Avskrivningar	Not 7	-166 346	-164 181
		-865 946	-969 135
RÖRELSERESULTAT		181 049	54 754
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		900	930
Räntekostnader		-79 931	-80 054
		-79 031	-79 124
ÅRETS RESULTAT		102 018	-24 370

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	3 868 204	4 034 550
	3 868 204	4 034 550
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 871 004	4 037 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 623	0
SBC Klientmedel i SHB	805 319	0
Övriga fordringar	42 304	41 608
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	6 638
	850 246	48 246
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	593 132
	0	593 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	850 246	641 378
SUMMA TILLGÅNGAR	4 721 251	4 678 729

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	898 663	886 984
		5 239 926	5 228 247
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 838 444	-3 802 396
Årets resultat		102 018	-24 370
		-3 736 426	-3 826 765
SUMMA EGET KAPITAL		1 503 500	1 401 482
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 958 225	2 962 401
		2 958 225	2 962 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	4 176	4 176
Leverantörsskulder		88 982	62 878
Övriga kortfristiga skulder		2 345	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	164 023	247 792
		259 526	314 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 721 251	4 678 729
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	5 268 000	5 268 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67 år	67 år
Elanläggning	30 år	30 år
Underhållslånepost	34 år	34 år
Fastighetsrenoveringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år

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	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	880 089	862 764
	Hyror lokaler	85 208	85 208
		965 297	947 972

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hyesrabatt	0	-4 401
	Elintäkter	81 704	80 297
	Öresutjämnig	-6	-8
	Övriga intäkter	0	29
		81 698	75 917

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Städning/entreprenad	23 980	29 478
	Mattvätt/Hyrmattor	14 162	12 887
	Hissbesiktning	1 543	1 521
	Gård	240	608
	Serviceavtal	8 540	6 690
	Förbrukningsmateriel	0	464
		48 465	51 648
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 064	0
	Tvättstuga	11 987	0
	Lås	925	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 875
	Elinstallationer	5 151	0
	Hiss	0	5 490
	Skador/klotter/skadegörelse	2 469	0
		49 596	9 365
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	10 159
	Lokaler	0	30 000
	Källare	0	19 156
	Värmeanläggning	0	6 625
	Ventilation	0	11 250
	Elinstallationer	27 500	0
		27 500	77 190
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	125 561	138 203

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	61 594	93 322
	Värme	192 801	217 290
	Vatten	42 381	59 541
	Sophämtning/renhållning	34 875	31 845
		331 651	401 998
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 247	31 532
	Självrisk	0	17 000
	Kabel-TV	22 461	27 666
	Bredband	60 219	0
		101 927	76 198
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 825	46 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	480 403	524 776

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Revisionsarvode extern revisor	-7 300	23 085
	Föreningskostnader	445	620
	Styrelseomkostnader	0	741
	Fritids och Trivselkostnader	0	1 755
	Förvaltningsarvode	66 924	65 338
	Administration	620	3 658
	Konsultarvode	2 700	2 613
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 960	4 740
		73 349	102 550

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	30 000
	Sociala kostnader	5 287	9 426
		20 287	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	88 492	78 867
	Underhållslånepost	53 370	60 830
		166 346	164 181

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 571 402	7 321 402
	Nyanskaffningar	0	250 000
	Utgående anskaffningsvärde	7 571 402	7 571 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 536 852	-3 372 671
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 346	-164 181
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 703 198	-3 536 852
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 868 204	4 034 550
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 223 000	13 223 000
	Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
		29 623 000	29 623 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	423 000	423 000
		29 623 000	29 623 000
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	4 624
	Kabel-TV	0	164
	Serviceavtal	0	1 850
		0	6 638

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	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	898 663	88 869	-77 190	886 984
S:a bundet eget kapital	5 239 926	88 869	-77 190	5 228 247
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 838 444	-88 869	52 820	-3 802 396
Årets resultat	102 018	102 018	24 370	-24 370
S:a ansamlad förlust	-3 736 426	13 149	77 190	-3 826 765
S:a eget kapital	1 503 500	102 018	0	1 401 482

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	886 984	798 115
Reservering enligt stadgar	88 869	88 869
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 190	0
Vid årets slut	898 663	886 984

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,200 %	400 000	400 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,220 %	269 049	271 861	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,430 %	950 000	950 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,220 %	543 352	544 716	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,430 %	800 000	800 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		2 962 401	2 966 577	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 176	-4 176	
		2 958 225	2 962 401	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 941 521 kronor.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

Städning entreprenad	0	2 398
El	0	25 402
Värme	0	28 696
Extern revisor	0	19 800
Arvoden	30 000	45 000
Sociala avgifter	10 000	14 139
Ränta	14 129	11 195
Hiss	0	1 675
Förutbetalda avgifter och hyror	109 894	99 487
	164 023	247 792

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 4 2015



Robin Alexander Andersson
Ledamot

Erik Harald Mellbom
Ledamot

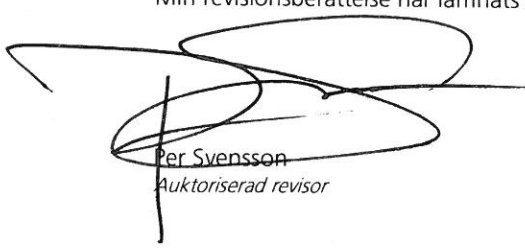


Jenny Caroline Trobeck
Ledamot



Johan Markus Winte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2015



Per Svensson
Auktoriserad 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 2014.

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 2014 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18 för år 2014.

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.

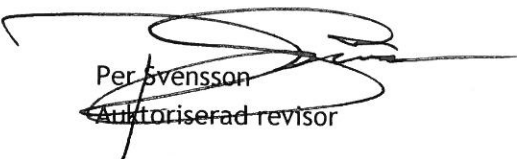
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den

30/4-15


Per Svensson

Auktoriserad revisor

