



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 18



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Robin Andersson	Ledamot
Harald Mellbom	Ledamot
Johan Winte	Ledamot

Anna Höglund	Suppleant
Anna Kaukonen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Karin Jagare	Sammanställande
Walter McTigert	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VITBETAN 18	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

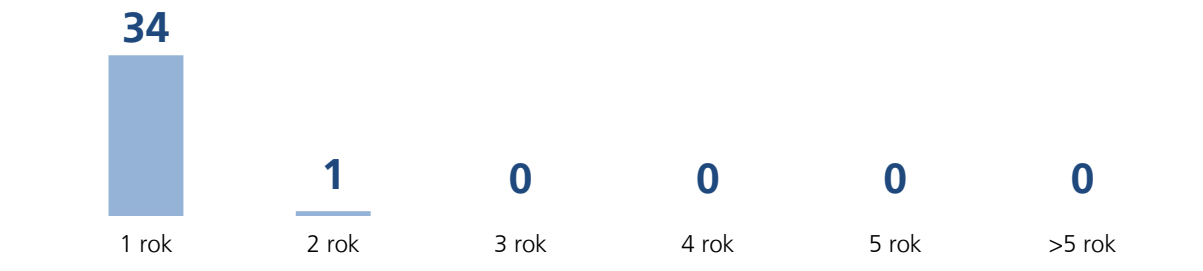
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

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, kemptvätt	56 m ²	1 år
Ateljé, studio	64 m ²	3 mån

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Postboxar	2015	Montering av postboxar på entréplan
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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 097 794	1 046 995
Finansiella intäkter	713	900
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 319
	1 098 507	1 051 214

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	776 978	699 600
Finansiella kostnader	60 173	79 931
Ökning av kortfristiga fordringar	2 051	0
Minskning av långfristiga skulder	4 176	4 176
Minskning av kortfristiga skulder	22 840	55 320
	866 218	839 027

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

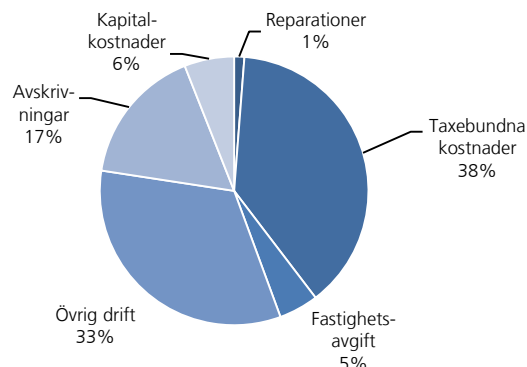
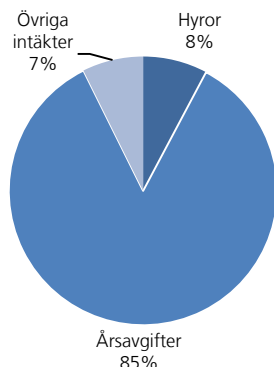
1 037 608 **805 319**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

232 289 **212 187**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	619	607	607
Hyror/m ² hyresrättsyta	710	710	710	440
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 082	2 085	2 088	2 091
Elkostnad/m ² totalyta	53	40	61	56
Värmekostnad/m ² totalyta	136	125	141	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	28	39	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	52	52	77
Soliditet (%)	33	32	30	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	102	-24	1
Nettoomsättning (tkr)	1 098	1 047	1 024	989

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	95 010
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 708 926
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 869
summa balanserat resultat	-3 702 785

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 702 785
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 097 794	1 046 995
Summa rörelseintäkter		1 097 794	1 046 995
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-620 014	-605 964
Övriga externa kostnader	Not 3	-124 683	-73 349
Personalkostnader	Not 4	-32 281	-20 287
Avskrivningar	Not 5	-166 346	-166 346
Summa rörelsekostnader		-943 324	-865 946
RÖRELSERESULTAT		154 470	181 049
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		713	900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 173	-79 931
Summa finansiella poster		-59 460	-79 031
ÅRETS RESULTAT		95 010	102 018

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	3 701 858	3 868 204
Summa materiella anläggningstillgångar	3 701 858	3 868 204
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 8	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 704 658	3 871 004
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 323	2 623
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	1 079 263	847 623
Summa kortfristiga fordringar	1 084 586	850 246
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 084 586	850 246
SUMMA TILLGÅNGAR	4 789 245	4 721 251

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 10	960 032	898 663
Summa bundet eget kapital		5 301 295	5 239 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 797 795	-3 838 444
Årets resultat		95 010	102 018
Summa fritt eget kapital		-3 702 785	-3 736 426
SUMMA EGET KAPITAL		1 598 510	1 503 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 954 049	2 958 225
Summa långfristiga skulder		2 954 049	2 958 225
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	4 176	4 176
Leverantörsskulder		56 230	88 982
Övriga skulder		0	2 345
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	176 280	164 023
Summa kortfristiga skulder		236 686	259 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 789 245	4 721 251
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	5 268 000	5 268 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
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

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	932 064	880 089
	Hyror lokaler	85 208	85 208
	Elintäkter	80 524	81 704
	Öresutjämning	-2	-6
		1 097 794	1 046 995

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	26 378	23 980
	Mattvätt/Hyrmattor	14 403	14 162
	Hissbesiktning	1 594	1 543
	Gemensamma utrymmen	23 780	0
	Gård	182	240
	Serviceavtal	6 690	8 540
		73 027	48 465
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	29 064
	Tvättstuga	0	11 987
	Lås	0	925
	Elinstallationer	2 049	5 151
	Hiss	10 550	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 469
		12 599	49 596
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	27 500
		0	27 500
	Taxebundna kostnader		
	El	82 339	61 594
	Värme	209 134	192 801
	Vatten	53 528	42 381
	Sophämtning/renhållning	36 528	34 875
	Grovsopor	3 288	0
		384 817	331 651
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 364	19 247
	Kabel-TV	20 288	22 461
	Bredband	66 184	60 219
		101 836	101 927
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 735	46 825
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	620 014	605 964
Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Revisionsarvode extern revisor	18 044	-7 300
	Föreningskostnader	0	445
	Förvaltningsarvode	68 666	66 924
	Administration	1 743	620
	Konsultarvode	31 250	2 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	9 960
		124 683	73 349

Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	15 000
	Sociala kostnader	7 281	5 287
		32 281	20 287
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	88 492	88 492
	Underhållslånepost	53 370	53 370
		166 346	166 346
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 571 402	7 571 402
	Utgående anskaffningsvärde	7 571 402	7 571 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 703 198	-3 536 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 346	-166 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 869 544	-3 703 198
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 701 858	3 868 204
	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 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	38 350	38 089
	Skattefordran	3 305	4 215
	Klientmedel hos SBC	1 037 608	805 319
		1 079 263	847 623

Not 8	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 9 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	960 032	88 869	-27 500	898 663
S:a bundet eget kapital	5 301 295	88 869	-27 500	5 239 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 797 795	-88 869	129 518	-3 838 444
Årets resultat	95 010	95 010	-102 018	102 018
S:a ansamlad förlust	-3 702 785	6 141	27 500	-3 736 426
S:a eget kapital	1 598 510	95 010	0	1 503 500

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	898 663	886 984
	Reservering enligt stadgar	88 869	88 869
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-27 500	-77 190
	Vid årets slut	960 032	898 663

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,850 %	950 000	950 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,850 %	800 000	800 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,950 %	266 237	269 049	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,950 %	541 988	543 352	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,950 %	400 000	400 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		2 958 225	2 962 401	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 176	-4 176	
		2 954 049	2 958 225	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 937 345 kr.

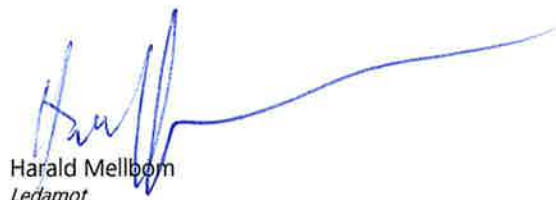
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	10 000
	Ränta	10 218	14 129
	Förutbetalda avgifter och hyror	126 636	109 894
		176 280	164 023

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 4 2016



Robin Andersson
Ledamot



Harald Mellbom
Ledamot



Johan Winte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2016



Per Svensson
Extern revisor

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 10/5 2016



Per Svensson
Auktoriserad revisor