



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2000-08-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Henrik Anders Enocksson	Ledamot
Karin Jagare	Ledamot
Siv Gunhild Margareta Nilsson	Ledamot
Kersti Malin Näslund	Ledamot

Anna Pilvikki Kaukonen	Suppleant
Isak Joakim Sögaard Vallinder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Gunilla Andrae	
Tommy Svahn	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VITBETAN 18	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

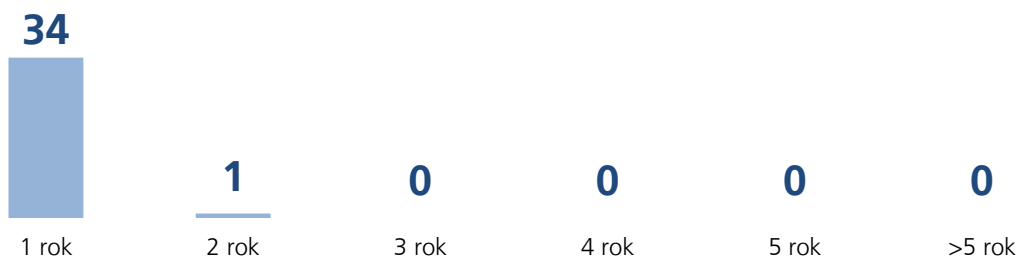
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

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
Torktumlare	2016	
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	
Planerat underhåll	År	
Renovering av lokaler och tvättstuga samt källarkorridor	2019	
Lägga om dräneringen ute på innergården	2019	
Renovering av sprickor i husgrunden	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

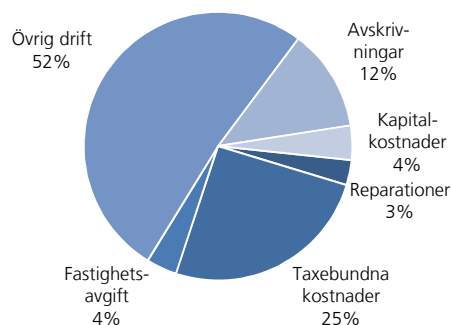
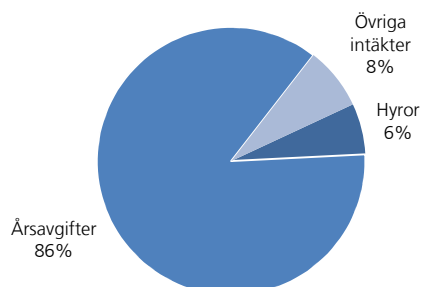
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 570 386	1 339 787
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 079 613	1 102 679
Finansiella intäkter	104	189
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 628
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 114
	1 079 717	1 150 610
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 150 175	858 197
Finansiella kostnader	57 594	57 639
Ökning av kortfristiga fordringar	304	0
Minskning av långfristiga skulder	4 176	4 176
Minskning av kortfristiga skulder	2 695	0
	1 214 944	920 011
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 435 159	1 570 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-135 227	230 599

*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 1 337 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 räkenskapsåret

Projektering av sprickor i grunden och geoteknisk undersökning av marken. Anbudsförfarande angående åtgärd av sprickor samt själva renoveringen av grunden, dräneringen ute på gården samt lokaler. Förhandling om skräddarens lokalhyra i samråd med SBC jurister, samt ersättning till skräddare under renoveringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	656
Hyror/m ² hyresrättsyta	553	710	710	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 073	2 076	2 079	2 082
Elkostnad/m ² totalyta	67	63	55	53
Värmekostnad/m ² totalyta	132	131	137	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	39	37	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	37	37	39
Soliditet (%)	32	36	36	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-298	17	172	95
Nettoomsättning (tkr)	1 079	1 103	1 098	1 098

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

Förändringar 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	1 262 406	108 000	-15 000	1 169 406
S:a bundet eget kapital	5 603 669	108 000	-15 000	5 510 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 815 310	-108 000	32 377	-3 739 686
Årets resultat	-297 708	-297 708	-17 377	17 377
S:a ansamlad förlust	-4 113 018	-405 708	15 000	-3 722 310
S:a eget kapital	1 490 651	-297 708	0	1 788 359

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-297 708
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 707 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 000
summa balanserat resultat	-4 113 017

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 113 017
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 079 483	1 102 679
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130	0
Summa rörelseintäkter		1 079 613	1 102 679
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-621 643	-685 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 251	-100 723
Personalkostnader	Not 6	-72 281	-72 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 656	-169 656
Summa rörelsekostnader		-1 319 831	-1 027 853
RÖRELSERESULTAT		-240 218	74 826
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 594	-57 639
Summa finansiella poster		-57 490	-57 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-297 708	17 377
ÅRETS RESULTAT		-297 708	17 377

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 202 820	3 369 166
Inventarier	Not 9	24 549	27 859
Summa materiella anläggningstillgångar		3 227 369	3 397 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 230 169	3 399 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 362	2 623
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 473 784	1 609 446
Summa kortfristiga fordringar		1 477 146	1 612 069
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 477 146	1 612 069
SUMMA TILLGÅNGAR		4 707 315	5 011 894

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 262 406	1 169 406
Summa bundet eget kapital		5 603 669	5 510 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 815 310	-3 739 686
Årets resultat		-297 708	17 377
Summa fritt eget kapital		-4 113 018	-3 722 310
SUMMA EGET KAPITAL		1 490 651	1 788 359
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 941 521	2 945 697
Summa långfristiga skulder		2 941 521	2 945 697
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 176	4 176
Leverantörsskulder		122 974	92 307
Skatteskulder		335	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	147 658	181 355
Summa kortfristiga skulder		275 143	277 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 707 315	5 011 894

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
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
Torktumlare	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	932 064	932 064
Hyror lokaler	66 308	85 208
Elintäkter	81 117	85 414
Öresutjämning	-5	-7
	1 079 483	1 102 679

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	130	0
	130	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	27 134	28 776
	Mattvätt/Hyrmattor	15 788	15 112
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 875
	Hissbesiktning	1 721	1 666
	Gemensamma utrymmen	0	297
	Serviceavtal	6 690	6 690
	Förbrukningsmateriel	1 518	551
		52 851	56 967
	Reparationer		
	Lokaler	13 392	0
	Tvättstuga	10 515	0
	Lås	8 105	11 080
	VVS	5 300	25 781
	Elinstallationer	0	4 950
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 500
	Bredband	1 875	0
	Hiss	2 000	3 001
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 250
		41 187	52 562
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	15 000
		0	15 000
	Taxebundna kostnader		
	El	103 292	96 464
	Värme	204 143	201 311
	Vatten	-4 181	59 448
	Sophämtning/renhållning	41 856	40 137
	Grovsopor	4 183	3 685
		349 294	401 045
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 456	16 778
	Kabel-TV	0	8 676
	Bredband	108 480	83 560
		126 936	109 014
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	51 375	50 605
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	621 643	685 193

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	513	0
	Medlemsinformation	0	451
	Juridiska åtgärder	118 454	3 250
	Inkassering avgift/hyra	1 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	16 000
	Föreningsomkostnader	16 647	575
	Förvaltningsarvode	79 535	73 426
	Administration	1 878	2 041
	Konsultarvode	205 069	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
	Övriga driftskostnader ¹	8 000	0
		456 251	100 723
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	55 000
	Sociala kostnader	17 281	17 281
		72 281	72 281
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	88 492	88 492
	Inventarier	3 310	3 310
	Underhållslånepost	53 370	53 370
		169 656	169 656

¹ Avser ersättning till skräddare för intäktsbortfall under renovering

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 202 236	-4 035 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 346	-166 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 368 582	-4 202 236
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 202 820	3 369 166
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 458 000	12 458 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
		34 058 000	34 058 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 600 000	33 600 000
	Lokaler	458 000	458 000
		34 058 000	34 058 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 100	33 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 100	33 100
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 241	-1 931
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 310	-3 310
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 551	-5 241
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 549	27 859
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	38 625	38 625
	Skattefordran	0	435
	Klientmedel hos SBC	1 435 159	1 570 386
		1 473 784	1 609 446

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 169 406	1 062 206
	Reservering enligt stadgar	108 000	107 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-15 000	0
	Vid årets slut	1 262 406	1 169 406

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,950 %	950 000	950 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,950 %	800 000	800 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,950 %	257 801	260 613	Rörligt
	Handelsbanken	1,950 %	537 896	539 260	Rörligt
	Handelsbanken	1,950 %	400 000	400 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		2 945 697	2 949 873	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 176	-4 176	
			2 941 521	2 945 697	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 924 817 kr.

Föreningen tog ett nytt lån på 3 000 000 kr i februari 2019.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 268 000	5 268 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Städning entreprenad	0	2 398
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	12 568
	Ränta	10 032	10 127
	Avgifter och hyror	85 058	116 262
		147 658	181 355

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Start av renoveringen av grunden, samt dräneringen på gården, renovering av tvättstugan och lokaler. Kostnad för renoveringen kommer att finansieras av föreningens inestående kapital i kombination med banklån. Löpande information ges till dom boende.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 3 2019



Carl Henrik Anders Enocksson
Ledamot



Karin Jagare
Ledamot



Siv Gunhild Margareta Nilsson
Ledamot



Kersti Malin Näslund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2019



Per Svensson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

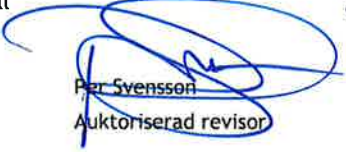
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 maj 2019


Per Svensson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	932 000	932 064	932 000
Hyror lokaler	49 000	66 308	85 000
Elintäkter	82 000	81 117	81 000
Öresutjämning	0	-5	0
Övriga intäkter	0	130	0
	1 063 000	1 079 613	1 098 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-30 000	-27 134	-31 000
Mattvätt/Hyrmattor	-16 000	-15 788	-17 500
Hissbesiktning	-2 000	-1 721	-1 700
Gemensamma utrymmen	-9 000	0	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-6 690	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 518	0
	-67 000	-52 851	-58 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-26 000	0	-30 000
Lokaler	0	-13 392	0
Tvättstuga	0	-10 515	0
Lås	0	-8 105	0
VVS	0	-5 300	0
Bredband	0	-1 875	0
Hiss	0	-2 000	0
	-26 000	-41 187	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 000 000	0	0
	-3 000 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-101 000	-103 292	-92 000
Värme	-210 000	-204 143	-227 000
Vatten	-60 000	4 181	-60 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-41 856	-41 000
Grovsopor	-4 000	-4 183	-5 100
	-417 000	-349 294	-425 100
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-18 456	-17 000
Kabel-TV	-10 000	0	-22 000
Bredband	-88 000	-108 480	-73 000
	-117 000	-126 936	-112 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 000	-51 375	-52 000
	-52 000	-51 375	-52 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-513	0
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-118 454	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 750	-18 000
Föreningsomkostnader	-1 000	-16 647	-1 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-79 535	-75 000
Administration	-3 000	-1 878	-2 000
Konsultarvode	0	-205 069	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 080	-5 200
Övriga driftskostnader	0	-8 000	0
	-107 000	-456 251	-101 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-55 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-17 281	-8 000
	-72 000	-72 281	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 000	-24 484	-24 500
Förbättringar	-89 000	-88 492	-88 500
Inventarier	-4 000	-3 310	-3 300
Underhållslånepost	-54 000	-53 370	-53 400
	-172 000	-169 656	-169 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 030 000	-1 319 831	-981 200
RÖRELSERESULTAT	-2 967 000	-240 218	116 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	104	0
Låneräntor	-170 000	-57 526	-57 600
Övriga räntekostnader	0	-68	0
	-170 000	-57 490	-57 600
RESULTAT	-3 137 000	-297 708	59 200