



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Siv Gunhild Margareta Nilsson	Ordförande
Joanna Maria Darin	Ledamot
Maria Svedberg	Ledamot
Carl Henrik Anders Enocksson	Suppleant
Karin Jagare	Suppleant
Anna Pilvikki Kaukonen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Anna Bengtsson	
Tommy Svahn	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VITBETAN 18	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

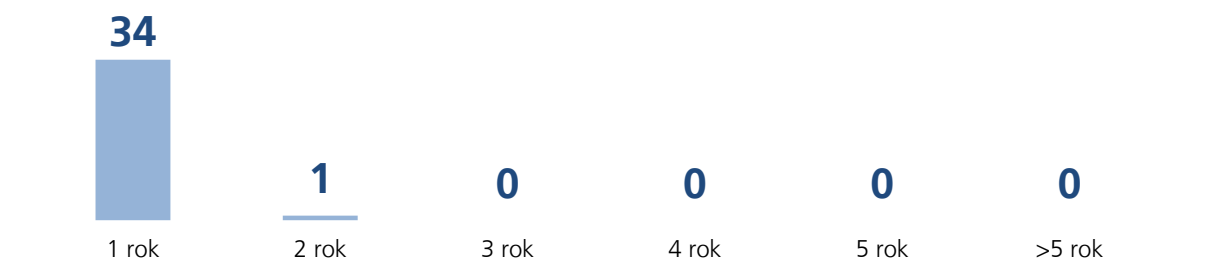
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

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, kemtvätt	56 m ²	2021-12-31
Ateljé, kontor	64 m ²	2022-12-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av tvättstuga och källargång	2019	
Renovering och målning av våra två lokaler	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	
Högtrycksspolning av stammar	2019	Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
Renovering av ytterporten	2019	
Renovering av sprickor i husgrunden	2019	
Omläggning av dräneringen på innergården	2019	
Byte av avloppsstammar i källargrunden	2019	
Radonmätning	2017	Årsmedelvärde: mindre än 20 Bq/m ³ (Riktvärde: 200 Bq/m ³)
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
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2010	Godkänd. Utförda åtgärder inkluderar rengjorda kanalbottnar, nya överluftsdon monterade, otillåtna spisfläktar demonterade
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 + målning av utsida fönster	2020	
Besiktning och eventuellt underhåll av taket	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

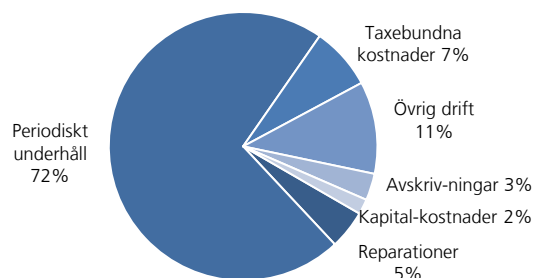
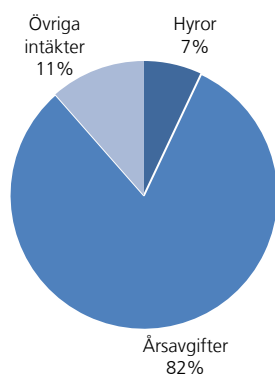
Föreningen har under det gångna året behövt ta upp nya lån för att finansiera den omfattande renoveringen av husgrunden, källaren, tvättstugan och de kommersiella lokalerna. Styrelsen har därefter slagit ihop flera mindre lån och genom anbudsförfarande förhandlat ner räntesatsen. Vi har också fått ökade intäkter tack vare att vår större lokal, som tidigare stått tom, nu hyrs ut. Styrelsen har därför beslutat om en ökad amorteringstakt av våra lån från 2020 och framåt.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 435 159	1 570 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 143 416	1 079 613
Finansiella intäkter	46	104
Minskning kortfristiga fordringar	738	0
Ökning av långfristiga skulder	2 996 868	0
Ökning av kortfristiga skulder	189 909	0
	4 330 977	1 079 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 040 201	1 150 175
Finansiella kostnader	94 780	57 594
Ökning av kortfristiga fordringar	0	304
Minskning av långfristiga skulder	0	4 176
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 695
	5 134 982	1 214 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	631 154	1 435 159
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-804 005	-135 227

*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 1 377 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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fortlöpande kontakt i olika ärenden, ofta flera gånger i veckan. Med start i januari 2019 inleddes en omfattande renovering av källaren och husgrunden. Tidigare har det genomförts en projektering av sprickor i grunden och en geoteknisk undersökning av marken. Styrelsen tog därefter in anbud på nödvändiga åtgärder. Problemen med husgrunden har nu åtgärdats genom att hålrummen fyllts med geopolymer. Renoveringen inkluderar även omläggning av dräneringen på innergården och byte av avloppstammar i källarplanet. Vidare har tvättstuga, källargång och våra två kommersiella lokaler totalrenoverats. Den mindre lokalen hyrs sedan tidigare ut till ett skrårderi och under hösten inledde vi sökandet av en ny hyresgäst till den större lokalen. Efter ett mycket stort antal svar på vår annons valde vi till slut att hyra ut lokalen som ateljé och kontor till ett smyckesdesignföretag.

Vidare har styrelsen efter anbuds-förfarande genomfört högtrycksspolning av samtliga lägenheters avloppstammar i kök och badrum, samt genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Styrelsen har även sett till att det utförts en rad mindre underhållsarbeten såsom renovering av ytterporten, byte av kretskort till hissen, byte av automat till trappbelysningen, byte av undercentral i fjärrvärmesystemet och reparation av våra tvättmaskiner. Vi har också tagit in anbud på installation av säkerhetsdörrar i ett utformande som bevarar trapphusets originalutseende. Hälften av medlemmarna har under året valt att acceptera det utvalda anbudet och själva bekostat installationen en säkerhetsdörr.

Fastigheten har sedan tidigare bredband via fiber och en gruppanslutning. Under året har vi uppgraderat hastigheten till 250/250 Mbit/sekund.

Styrelsen har även under året genomfört en grundlig genomlysning av andrahandsuthyrningarna i huset.

Efter årets stora renoveringar har styrelsen slagit ihop flera mindre lån och genom anbuds-förfarande förhandlat ner räntesatsen på våra lån, samt beslutat om en ökad amorteringstakt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	656
Hyror/m ² hyresrättsyta	669	553	710	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 182	2 073	2 076	2 079
Elkostnad/m ² totalyta	70	67	63	55
Värmekostnad/m ² totalyta	133	132	131	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	3	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	37	37	37
Soliditet (%)	0	32	36	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 161	-298	17	172
Nettoomsättning (tkr)	1 072	1 079	1 103	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	1 395 663	133 257	0	1 262 406
S:a bundet eget kapital	5 736 926	133 257	0	5 603 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 246 275	-133 257	-297 708	-3 815 310
Årets resultat	-4 161 176	-4 161 176	297 708	-297 708
S:a ansamlad förlust	-8 407 450	-4 294 433	0	-4 113 018
S:a eget kapital	-2 670 524	-4 161 176	0	1 490 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 161 176
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 113 017
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 257
summa balanserat resultat	-8 407 450
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkta	1 395 663
att i ny räkning överförs	-7 011 787

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 072 056	1 079 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 360	130
Summa rörelseintäkter		1 143 416	1 079 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 701 186	-621 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 735	-456 251
Personalkostnader	Not 6	-72 280	-72 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 656	-169 656
Summa rörelsekostnader		-5 209 857	-1 319 831
RÖRELSERESULTAT		-4 066 441	-240 218
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 780	-57 594
Summa finansiella poster		-94 734	-57 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 161 176	-297 708
ÅRETS RESULTAT		-4 161 176	-297 708

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 036 474	3 202 820
Inventarier	Not 9	21 239	24 549
Summa materiella anläggningstillgångar		3 057 713	3 227 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 060 513	3 230 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 624	3 362
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	669 779	1 473 784
Summa kortfristiga fordringar		672 403	1 477 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		672 403	1 477 146
SUMMA TILLGÅNGAR		3 732 917	4 707 315

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 395 663	1 262 406
Summa bundet eget kapital		5 736 926	5 603 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 246 275	-3 815 310
Årets resultat		-4 161 176	-297 708
Summa fritt eget kapital		-8 407 450	-4 113 018
SUMMA EGET KAPITAL		-2 670 524	1 490 651
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 941 521
Summa långfristiga skulder		0	2 941 521
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 942 565	4 176
Leverantörsskulder		259 911	122 974
Skatteskulder		1 345	335
Övriga skulder		31 765	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	167 855	147 658
Summa kortfristiga skulder		6 403 441	275 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 732 917	4 707 315

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	2019	2018
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
Fasadrenovering	15 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	932 064	932 064
Hyror lokaler	80 222	66 308
Hysesrabatt	-15 000	0
Elintäkter	74 770	81 117
Öresutjämning	0	-5
	1 072 056	1 079 483

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	71 360	0
Övriga intäkter	0	130
	71 360	130

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	43 285	27 134
	Mattvätt/Hyrmattor	16 871	15 788
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 875	0
	Hissbesiktning	1 786	1 721
	Myndighetstillsyn	15 000	0
	Gemensamma utrymmen	4 158	0
	Serviceavtal	6 690	6 690
	Förbrukningsmateriel	5 310	1 518
		114 975	52 851
	Reparationer		
	Lokaler	54 179	13 392
	Tvättstuga	21 495	10 515
	Lås	3 446	8 105
	VVS	0	5 300
	Elinstallationer	4 604	0
	Bredband	12 432	1 875
	Hiss	20 253	2 000
	Skador/klotter/skadegörelse	4 198	0
	Vattenskada	125 984	0
		246 591	41 187
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	836 318	0
	Tvättstuga	522 238	0
	Källare	373 744	0
	VVS	268 725	0
	Huskropp utvändigt	1 762 245	0
		3 763 270	0
	Taxebundna kostnader		
	El	108 535	103 292
	Värme	204 366	204 143
	Vatten	40 834	-4 181
	Sophämtning/renhållning	40 659	41 856
	Grovsopor	0	4 183
		394 394	349 294
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 486	18 456
	Bredband	109 085	108 480
		129 571	126 936
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 385	51 375
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 701 186	621 643

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	249	513
	Juridiska åtgärder	18 048	118 454
	Inkassering avgift/hyra	0	1 875
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 258	18 750
	Föreningskostnader	60 134	16 647
	Förvaltningsarvode	78 584	79 535
	Administration	18 831	1 878
	Konsultarvode	0	205 069
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
	Övriga driftskostnader	64 000	8 000
		266 735	456 251
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	55 000
	Sociala kostnader	17 280	17 281
		72 280	72 281
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	88 492	88 492
	Inventarier	3 310	3 310
	Underhållslånepost	53 370	53 370
		169 656	169 656

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 571 402	7 571 402
	Utgående anskaffningsvärde	7 571 402	7 571 402
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 368 582	-4 202 236
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 346	-166 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 534 928	-4 368 582
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 036 474	3 202 820
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 419 000	12 458 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	21 600 000
		44 419 000	34 058 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 000 000	33 600 000
	Lokaler	419 000	458 000
		44 419 000	34 058 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 100	33 100
	Utgående anskaffningsvärde	33 100	33 100
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 551	-5 241
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 310	-3 310
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 861	-8 551
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 239	24 549
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	38 625	38 625
	Klientmedel hos SBC	631 154	1 435 159
		669 779	1 473 784

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 262 406	1 169 406
	Reservering enligt stadgar	133 257	108 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-15 000
	Vid årets slut	1 395 663	1 262 406

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	Handelsbanken	1,050 %	5 942 565	0	2020-02-06
	Handelsbanken	0,000 %	0	950 000	Löst lån
	Handelsbanken	0,000 %	0	800 000	Löst lån
	Handelsbanken	0,000 %	0	257 801	Löst lån
	Handelsbanken	0,000 %	0	537 896	Löst lån
	Handelsbanken	0,000 %	0	400 000	Löst lån
	Summa skulder till kreditinstitut		5 942 565	2 945 697	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 942 565	-4 176	
			0	2 941 521	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 942 565 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 946 000	5 268 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	12 568
	Ränta	9 360	10 032
	Avgifter och hyror	105 927	85 058
		167 855	147 658

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 avser styrelsen utföra underhållsarbete på ventilationskanalerna i vissa lägenheter. Ytterligare arbeten som planeras är renovering och ommålning av utsidan av fönstren, samt inom de närmaste åren utföra en besiktning av taket och eventuellt erforderligt underhåll.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 2020

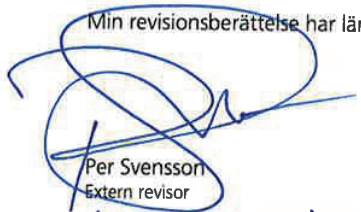

Siv Gunhild Margareta Nilsson
Ordförande

Joanna Maria Darin
Ledamot




Maria Svedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020


Per Svensson
Extern revisor

Auktoriserad 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 2019.

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 2019 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 upplyser, 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 2019 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 betryggande sätt.

Revisorns 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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 5 maj 2020

Per Svensson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	932 000	932 064	932 000
Hyror lokaler	207 600	80 222	49 000
Hyesrabatt	0	-15 000	0
Elintäkter	83 000	74 770	82 000
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringsersättning	0	71 360	0
	1 222 600	1 143 416	1 063 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-29 000	-43 285	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-17 000	-16 871	-16 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 875	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 786	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-15 000	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-4 158	-9 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-6 690	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-5 310	-2 000
	-59 000	-114 975	-67 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-36 000	0	-26 000
Lokaler	0	-54 179	0
Tvättstuga	0	-21 495	0
Lås	0	-3 446	0
Elinstallationer	0	-4 604	0
Bredband	0	-12 432	0
Hiss	0	-20 253	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 198	0
Vattenskada	0	-125 984	0
	-36 000	-246 591	-26 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-176 250	-3 000 000
Lokaler	0	-792 256	0
Tvättstuga	0	-478 176	0
Källare	0	-329 681	0
VVS	0	-104 500	0
Huskropp utvändigt	0	-748 908	0
Fasad	0	-1 133 500	0
Fönster	-60 000	0	0
	-60 000	-3 763 270	-3 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-108 000	-108 535	-101 000
Värme	-213 000	-204 366	-210 000
Vatten	0	-40 834	-60 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-40 659	-42 000
Grovsopor	-5 000	0	-4 000
	-370 000	-394 394	-417 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-20 486	-19 000
Kabel-TV	0	0	-10 000
Bredband	-113 000	-109 085	-88 000
	-133 000	-129 571	-117 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 416	-52 385	-52 000
	-52 416	-52 385	-52 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-249	0
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-18 048	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-21 258	-19 000
Föreningskostnader	-17 000	-60 134	-1 000
Förvaltningsarvode	-84 000	-78 584	-78 000
Administration	-3 000	-18 831	-3 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 180	-5 000
Övriga driftskostnader	0	-64 000	0
	-132 000	-266 735	-107 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-55 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-17 281	-17 280	-8 000
	-72 281	-72 280	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 000	-24 484	-25 000
Förbättringar	-89 000	-88 492	-89 000
Inventarier	-4 000	-3 310	-4 000
Underhållslånepost	-54 000	-53 370	-54 000
	-172 000	-169 656	-172 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 086 697	-5 209 857	-3 991 000
RÖRELSERESULTAT	135 903	-4 066 441	-2 928 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Låneräntor	-70 000	-85 411	-170 000
Övriga räntekostnader	0	-9 369	0
	-70 000	-94 734	-170 000
RESULTAT	65 903	-4 161 176	-3 098 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE