



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 18



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Johan Olof Knut Adolfsson	Ordförande
Grim Karl Axel Axelius	Ledamot
Magnus Håkan Lindberg	Ledamot
Nora Maria Svensén	Ledamot
Nina Kristina Ludmilla Tokareva	Ledamot

Anisa Bektesevic	Suppleant
Oskar Edvin Hagman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Karlén	Ordinarie Extern	Moore Allegretto
---------------	------------------	------------------

Valberedning

Anna Kaukpnen	Sammanställande
Lydia Beckman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

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

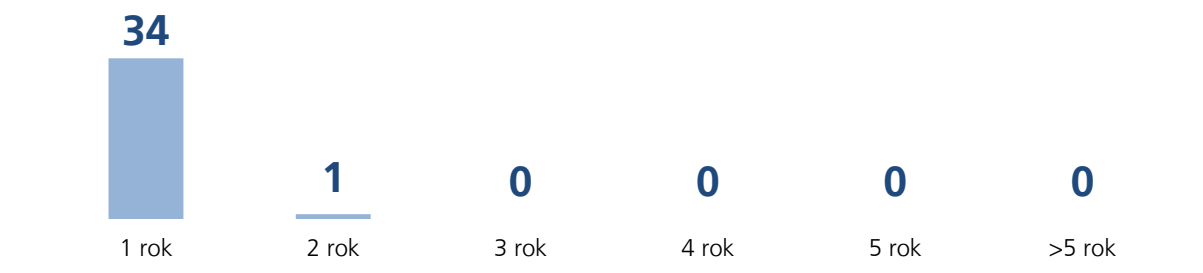
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

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	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/m3 (Riktvärde: 200 Bq/m3)
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	
Besiktning och eventuellt underhåll av taket	2021	
Renovering + målning av utsida fönster	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

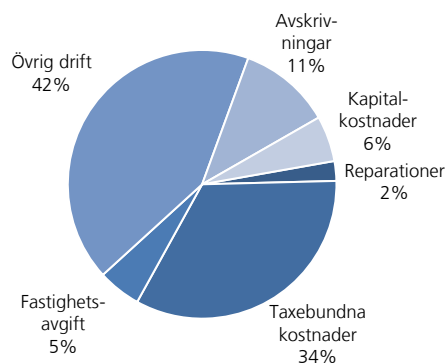
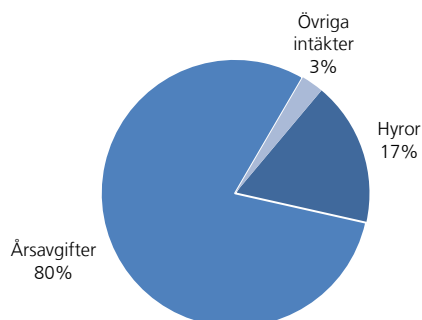
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-03-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	631 154	1 435 159
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 225 653	1 143 416
Finansiella intäkter	34	46
Minskning kortfristiga fordringar	0	738
Ökning av långfristiga skulder	0	2 996 868
Ökning av kortfristiga skulder	0	189 909
	1 225 687	4 330 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	864 784	5 040 201
Finansiella kostnader	56 720	94 780
Ökning av kortfristiga fordringar	1 606	0
Minskning av långfristiga skulder	45 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	220 601	0
	1 188 711	5 134 982
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	668 131	631 154
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	36 976	-804 005

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	656	656	656
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 778	669	553	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 150	4 182	2 073	2 076
Elkostnad/m ² totalyta	30	70	67	63
Värmekostnad/m ² totalyta	131	133	132	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	26	3	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	62	37	37
Soliditet (%)	0	0	32	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	188	-4 161	-298	17
Nettoomsättning (tkr)	1 213	1 072	1 079	1 103

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	133 257	133 257	-1 395 663	1 395 663
S:a bundet eget kapital	4 474 520	133 257	-1 395 663	5 736 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 145 044	-133 257	-2 765 513	-4 246 275
Årets resultat	187 897	187 897	4 161 176	-4 161 176
S:a ansamlad förlust	-6 957 147	54 640	1 395 663	-8 407 450
S:a eget kapital	-2 482 627	187 897	0	-2 670 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	187 897
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 011 787
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 257
summa balanserat resultat	-6 957 147

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 957 147
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 213 071	1 072 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 582	71 360
Summa rörelseintäkter		1 225 653	1 143 416
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-649 380	-4 701 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 121	-266 735
Personalkostnader	Not 6	-72 283	-72 280
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 286	-169 656
Summa rörelsekostnader		-981 070	-5 209 857
RÖRELSERESULTAT		244 583	-4 066 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 720	-94 780
Summa finansiella poster		-56 686	-94 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		187 897	-4 161 176
ÅRETS RESULTAT		187 897	-4 161 176

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	2 923 498	3 036 474
Inventarier	Not 9	17 929	21 239
Summa materiella anläggningstillgångar		2 941 427	3 057 713
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 944 227	3 060 513
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 665	2 624
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	708 321	669 779
Summa kortfristiga fordringar		710 986	672 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		710 986	672 403
SUMMA TILLGÅNGAR		3 655 213	3 732 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	133 257	1 395 663
Summa bundet eget kapital		4 474 520	5 736 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 145 044	-4 246 275
Årets resultat		187 897	-4 161 176
Summa fritt eget kapital		-6 957 147	-8 407 450
SUMMA EGET KAPITAL		-2 482 627	-2 670 524
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 897 565	5 942 565
Leverantörsskulder		29 075	259 911
Skatteskulder		3 165	1 345
Övriga skulder		31 765	31 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	176 270	167 855
Summa kortfristiga skulder		6 137 840	6 403 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 655 213	3 732 917

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	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Elanläggning	30 år	30 år
Underhållslånepost	Fullt avskriven	34 år
Fastighetsrenoveringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Torktumlare	10 år	10 år
Fasadrenovering	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	979 227	932 064
Hyror lokaler	213 324	80 222
Hyresrabatt	-10 000	-15 000
Elintäkter	18 205	74 770
Elintäkter moms	12 316	0
Öresutjämning	-1	0
	1 213 071	1 072 056

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	12 434	0
Försäkringsersättning	0	71 360
Övriga intäkter	148	0
	12 582	71 360

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	32 596	43 285
	Städning enligt beställning	16 123	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 470	16 871
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 875
	Hissbesiktning	4 241	1 786
	Myndighetstillsyn	8 400	15 000
	Gemensamma utrymmen	0	4 158
	Serviceavtal	5 802	6 690
	Förbrukningsmateriel	2 071	5 310
		87 703	114 975
	Reparationer		
	Lokaler	0	54 179
	Gemensamma utrymmen	3 125	0
	Tvättstuga	0	21 495
	Lås	0	3 446
	Elinstallationer	9 291	4 604
	Bredband	0	12 432
	Hiss	11 713	20 253
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 198
	Vattenskada	0	125 984
		24 129	246 591
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	836 318
	Tvättstuga	0	522 238
	Källare	0	373 744
	VVS	0	268 725
	Huskropp utvändigt	0	1 762 245
		0	3 763 270
	Taxebundna kostnader		
	El	46 345	108 535
	Värme	201 252	204 366
	Vatten	51 079	40 834
	Sophämtning/renhållning	48 463	40 659
		347 139	394 394
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 939	20 486
	Bredband	109 266	109 085
		136 205	129 571
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 205	52 385
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	649 380	4 701 186

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	249
	Juridiska åtgärder	0	18 048
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	37 333	21 258
	Föreningskostnader	1 765	60 134
	Förvaltningsarvode	79 796	78 584
	Administration	1 958	18 831
	Konsultarvode	16 538	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 280	5 180
	Övriga driftskostnader	0	64 000
		143 121	266 735

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	55 000
	Sociala kostnader	17 283	17 280
		72 283	72 280

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	88 492	88 492
	Inventarier	3 310	3 310
	Underhållslånepost	0	53 370
		116 286	169 656

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 534 928	-4 368 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-112 976	-166 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 647 904	-4 534 928
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 923 498	3 036 474
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 419 000	14 419 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		44 419 000	44 419 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 000 000	44 000 000
	Lokaler	419 000	419 000
		44 419 000	44 419 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 100	33 100
	Utgående anskaffningsvärde	33 100	33 100
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 861	-8 551
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 310	-3 310
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 171	-11 861
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 929	21 239
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	38 027	38 625
	Momsavräkning	2 163	0
	Klientmedel hos SBC	668 131	631 154
		708 321	669 779

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 395 663	1 262 406
	Reservering enligt stadgar	133 257	133 257
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 395 663	0
	Vid årets slut	133 257	1 395 663

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,810 %	5 897 565	5 942 565	2021-02-08
	Summa skulder till kreditinstitut		5 897 565	5 942 565	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 897 565	-5 942 565	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 597 565 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 946 000	5 946 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 570	12 568
	Ränta	7 298	9 360
	Avgifter och hyror	116 402	105 927
		176 270	167 855

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av fönster. Inspektion av tak.

Styrelsens underskrifter

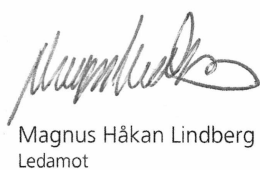
STOCKHOLM den 6/4 2021



Johan Olof Knut Adolfsson
Ordförande



Grim Karl Axel Axelius
Ledamot



Magnus Håkan Lindberg
Ledamot



Nora Maria Svensén
Ledamot



Nina Kristina Ludmilla Tokareva
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 - 2021



Anders Karlén
~~Extern revisor~~
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Vitbetan 18

Org.nr 716417-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vitbetan 18s finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Vitbetan 18 enligt god revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Brf Vitbetan 18 enligt god revisorssed 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 april 2021



Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 036 000	979 227	932 000
Hyror lokaler	213 000	213 324	207 600
Hyesrabatt	0	-10 000	0
Elintäkter	84 000	18 205	83 000
Elintäkter moms	0	12 316	0
Öresutjämning	0	-1	0
Extra statligt stöd	0	12 434	0
Övriga intäkter	0	148	0
	1 333 000	1 225 653	1 222 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-46 000	-32 596	-29 000
Städning enligt beställning	0	-16 123	0
Mattvätt/Hyrmattor	-18 000	-18 470	-17 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-4 241	-2 000
Myndighetstillsyn	-7 000	-8 400	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-5 802	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 071	-2 000
	-115 000	-87 703	-59 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-72 000	0	-36 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 125	0
Elinstallationer	0	-9 291	0
Hiss	0	-11 713	0
	-72 000	-24 129	-36 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-350 000	0	-60 000
	-350 000	0	-60 000
Taxebundna kostnader			
El	-113 000	-46 345	-108 000
Värme	-213 000	-201 252	-213 000
Vatten	-41 000	-51 079	0
Sophämtning/renhållning	-43 000	-48 463	-44 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-410 000	-347 139	-370 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-26 939	-20 000
Bredband	-114 000	-109 266	-113 000
	-136 000	-136 205	-133 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 000	-54 205	-52 416
	-53 000	-54 205	-52 416

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-37 333	-20 000
Föreningskostnader	-61 000	-1 765	-17 000
Förvaltningsarvode	-83 000	-79 796	-84 000
Administration	-8 000	-1 958	-3 000
Konsultarvode	0	-16 538	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 280	-6 000
	-183 000	-143 121	-132 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-55 000	-55 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-17 283	-17 281
	-73 000	-72 283	-72 281
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	0	0	-54 000
	-118 000	-116 286	-172 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 510 000	-981 070	-1 086 697
RÖRELSERESULTAT	-177 000	244 583	135 903
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Låneräntor	-60 000	-56 720	-70 000
	-60 000	-56 686	-70 000
RESULTAT	-237 000	187 897	65 903

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