



2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- 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
Leili Falsafi Amin	Ledamot
Oskar Hagman	Ledamot
Nora Maria Svensén	Ledamot
Kristina Tokareva	Ledamot
Adam Thomas Österlund	Ledamot

Anisa Bektesevic	Suppleant
August Theodor Borg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Maria Svedberg
Siv Nilsson
Tommy Svahn

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2021-06-17. Extra stämma med anledning av beslut om nya stadgar.

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

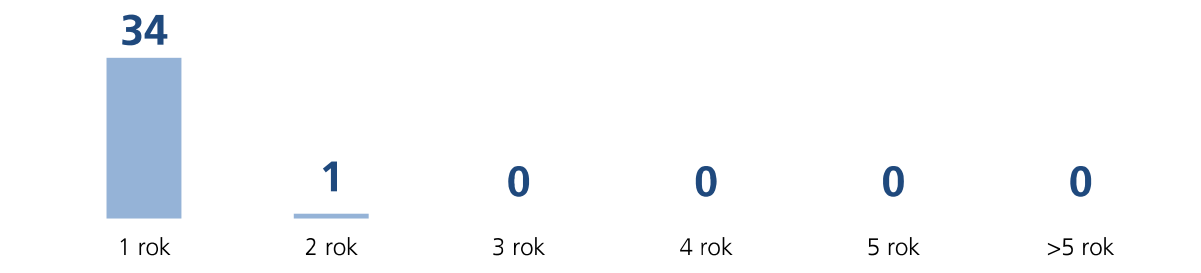
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m², varav 1 421 m² utgör boyta 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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av taket	2021	
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	Kommentar
OVK-åtgärder	2022	april 2022
Renovering + målning av utsida fönster	2022	September/oktober 2022

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

- Nya lån om 450 000 kr kommer att upptas under 2022 för att finansiera OVK-åtgärder samt fönsterrenovering.

- I samband med tecknandet av det nya lånet kommer amorteringstakten på föreningens totala lånesumma höjas till 30 000 kr per kvartal.

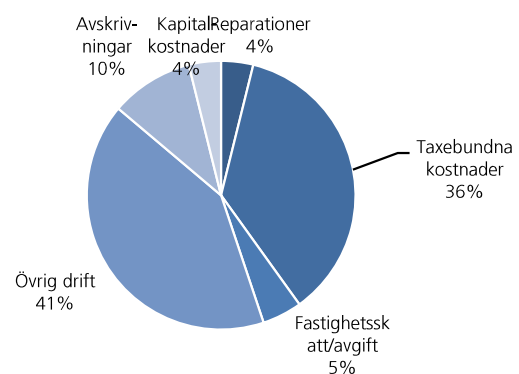
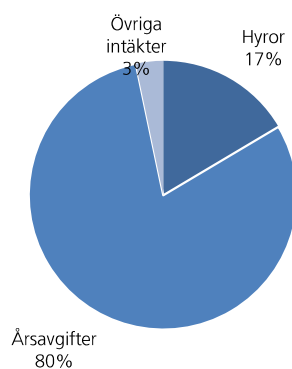
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	668 131	631 154
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 311 368	1 225 653
Finansiella intäkter	251	34
Minskning kortfristiga fordringar	72	0
Ökning av kortfristiga skulder	72 689	0
	1 384 380	1 225 687
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	997 260	864 784
Finansiella kostnader	45 163	56 720
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 606
Minskning av långfristiga skulder	0	45 000
Minskning av kortfristiga skulder	15 000	220 601
	1 057 423	1 188 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	995 088	668 131
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	326 958	36 976

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förnyad OVK gjordes under hösten. Åtgärder planerade till våren 2022.

- Besiktning av tak genomfördes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	741	689	656	656
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 800	1 778	669	553
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 140	4 150	4 182	2 073
Elkostnad/m ² totalyta	69	30	70	67
Värmekostnad/m ² totalyta	142	131	133	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	26	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	37	62	37
Soliditet (%)	0	0	0	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	153	188	-4 161	-298
Nettoomsättning (tkr)	1 311	1 213	1 072	1 079

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	266 514	133 257	0	133 257
S:a bundet eget kapital	4 607 777	133 257	0	4 474 520
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 090 404	-133 257	187 897	-7 145 044
Årets resultat	152 910	152 910	-187 897	187 897
S:a ansamlad förlust	-6 937 494	19 653	0	-6 957 147
S:a eget kapital	-2 329 717	152 910	0	-2 482 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	152 910
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 957 147
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 257
summa balanserat resultat	-6 937 494

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 937 494
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 311 368	1 213 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 582
Summa rörelseintäkter		1 311 368	1 225 653
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-713 282	-649 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 289	-143 121
Personalkostnader	Not 6	-68 689	-72 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 286	-116 286
Summa rörelsekostnader		-1 113 546	-981 070
RÖRELSERESULTAT		197 822	244 583
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 163	-56 720
Summa finansiella poster		-44 912	-56 686
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		152 910	187 897
ÅRETS RESULTAT		152 910	187 897

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	2 810 522	2 923 498
Inventarier	Not 9	14 619	17 929
Summa materiella anläggningstillgångar		2 825 141	2 941 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 827 941	2 944 227
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 623	2 665
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 035 248	708 321
Summa kortfristiga fordringar		1 037 871	710 986
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 037 871	710 986
SUMMA TILLGÅNGAR		3 865 813	3 655 213

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	266 514	133 257
Summa bundet eget kapital		4 607 777	4 474 520
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 090 404	-7 145 044
Årets resultat		152 910	187 897
Summa ansamlad förlust		-6 937 494	-6 957 147
SUMMA EGET KAPITAL		-2 329 717	-2 482 627
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 882 565	5 897 565
Leverantörsskulder		63 603	29 075
Skatteskulder		4 215	3 165
Övriga skulder		31 765	31 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	213 382	176 270
Summa kortfristiga skulder		6 195 529	6 137 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 865 813	3 655 213

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av 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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Elanläggning	30 år	30 år
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 052 382	979 227
Hyror lokaler	216 032	213 324
Hyesrabatt	-24 868	-10 000
Elintäkter	0	18 205
Elintäkter moms	67 832	12 316
Öresutjämning	-10	-1
	1 311 368	1 213 071

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	12 434
	Övriga intäkter	0	148
		0	12 582
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 604	32 596
	Städning enligt beställning	0	16 123
	Mattvätt/Hyrmattor	18 146	18 470
	Hissbesiktning	1 861	4 241
	Myndighetstillsyn	3 552	8 400
	Gård	699	0
	Serviceavtal	2 250	5 802
	Förbrukningsmateriel	300	2 071
		56 412	87 703
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 125
	Lås	5 730	0
	Ventilation	33 500	0
	Elinstallationer	0	9 291
	Hiss	3 831	11 713
	Skador/klotter/skadegörelse	2 250	0
		45 311	24 129
	Taxebundna kostnader		
	El	106 963	46 345
	Värme	218 232	201 252
	Vatten	54 478	51 079
	Sophämtning/renhållning	35 560	48 463
	Grovsopor	4 084	0
		419 317	347 139
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 747	26 939
	Bredband	109 240	109 266
		136 987	136 205
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 255	54 205
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	713 282	649 380
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	37 333
	Föreningskostnader	788	1 765
	Fritids- och trivselkostnader	119	0
	Förvaltningsarvode	85 370	79 796
	Administration	2 420	1 958
	Korttidsinventarier	1 123	0
	Konsultarvode	101 389	16 538
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 280
		215 289	143 121

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	55 000
	Sociala kostnader	13 689	17 283
		68 689	72 283
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	88 492	88 492
	Inventarier	3 310	3 310
		116 286	116 286
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 647 904	-4 534 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-112 976	-112 976
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 760 880	-4 647 904
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 810 522	2 923 498
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-15 171	-11 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 310	-3 310
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 481	-15 171
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 619	17 929
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	38 027	38 027
	Momsavräkning	2 133	2 163
	Klientmedel hos SBC	446 926	668 131
	Räntekonto hos SBC	548 162	0
		1 035 248	708 321
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	133 257	1 395 663
	Reservering enligt stadgar	133 257	133 257
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 395 663
	Vid årets slut	266 514	133 257

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,760 %	5 882 565	5 897 565	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 882 565	5 897 565	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 882 565	-5 942 565	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 882 565 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 946 000	5 946 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	12 570
	Ränta	6 706	7 298
	Avgifter och hyror	154 108	116 402
		213 382	176 270

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Åtgärder efter höstens OVK kommer att genomföras under april 2022.

- Fönsterrenovering är inplanerad till september/oktober 2022. Avtal har tecknats med utförare.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 12/5 2022



Johan Olof Knut Adolfsson
Ordförande




Leili Falsafi Amin
Ledamot



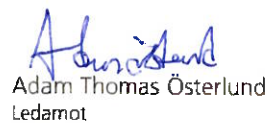
Oskar Hagman
Ledamot



Nora Maria Svensén
Ledamot



Kristina Tokareva
Ledamot



Adam Thomas Österlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2022



Anders Karlén
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 2021.

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 2021-12-31 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.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Vitbetan 18 enligt god revisorsred 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 13 maj 2022



Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 057 000	1 052 382	1 036 000
Hyror lokaler	216 000	216 032	213 000
Hysesrabatt	0	-24 868	0
Elintäkter	0	0	84 000
Elintäkter moms	85 000	67 832	0
Öresutjämning	0	-10	0
Övriga intäkter	0	0	0
	1 358 000	1 311 368	1 333 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-34 000	-29 604	-46 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-18 146	-18 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-30 000
Hissbesiktning	-5 000	-1 861	-2 000
Myndighetstillsyn	-7 000	-3 552	-7 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-1 000	-699	0
Serviceavtal	-7 000	-2 250	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-300	-3 000
	-84 000	-56 412	-115 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-62 000	0	-72 000
Lås	0	-5 730	0
Ventilation	0	-33 500	0
Hiss	0	-3 831	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 250	0
	-62 000	-45 311	-72 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	-300 000	0	0
Fönster	-600 000	0	-350 000
	-900 000	0	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-85 000	-106 963	-113 000
Värme	-210 000	-218 232	-213 000
Vatten	-52 000	-54 478	-41 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-35 560	-43 000
Grovsopor	0	-4 084	0
	-398 000	-419 317	-410 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-27 747	-22 000
Bredband	-114 000	-109 240	-114 000
	-143 000	-136 987	-136 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-55 255	-53 000
	-54 000	-55 255	-53 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-18 750	-23 000
Föreningskostnader	-2 000	-788	-61 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-119	0
Förvaltningsarvode	-84 000	-85 370	-83 000
Administration	-8 000	-2 420	-8 000
Korttidsinventarier	-1 000	-1 123	0
Konsultarvode	-10 000	-101 389	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 330	-6 000
	-137 000	-215 289	-183 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-55 000	-55 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-13 689	-18 000
	-73 000	-68 689	-73 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 000	-24 484	-25 000
Förbättringar	-89 000	-88 492	-89 000
Inventarier	-4 000	-3 310	-4 000
	-118 000	-116 286	-118 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 969 000	-1 113 546	-1 510 000
RÖRELSERESULTAT	-611 000	197 822	-177 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	162	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	89	0
Låneräntor	-60 000	-45 163	-60 000
	-60 000	-44 912	-60 000
RESULTAT	-671 000	152 910	-237 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se