

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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

Oskar Hagman	Ordförande
August Theodor Borg	Ledamot
Julia Persson	Ledamot
Olle Pettersson	Ledamot
Matthis Johannes Stenius	Ledamot

Adam Thomas Österlund Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Karlén Ordinarie Extern Moore Allegretto

Valberedning

Siv Nilsson
Maria Svedberg Sammankallande



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

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

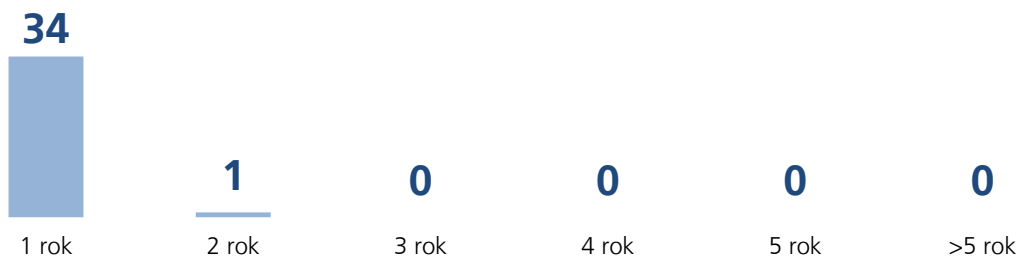
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

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, kemtvätt	56 m ²	2024-12-31
Ateljé, kontor	64 m ²	2025-12-31

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
Renovering & målning av utsida fönster och balkongdörrar.	2022 - 2023	Kompletterande åtgärder vår 2023.
Besiktning av taket	2021	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021 - 2023	Kompletterande åtgärder vår 2023.
Renovering av ytterporten	2019	
Renovering och målning av våra två lokaler	2019	
Renovering och målning av tvättstuga och källargång	2019	
Byte av avloppsstammar i källargrunden	2019	
Omläggning av dräneringen på innergården	2019	
Renovering av sprickor i husgrunden	2019	
Högtrycksspolning av stammar	2019	Rensning/högtrycksspolning av stammar samt vattenlås i kök och badrum i förebyggande underhållssyfte
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	

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

- Inför OVK-åtgärder och fönsterrenovering upptog föreningen lån på 450 000 kr under våren 2022.
- Kostnaderna för fönsterrenoveringen kom att överstiga budgeten, primärt på grund av extra utgifter orsakade av rötskador på fönstrens träramar, som inte till fullo täcktes av tecknat avtal. Till följd av detta tog föreningen ytterligare lån på 340 000 kr, hösten 2022, för att säkra kassaflödet.
- Sammanlagt upptogs lån på 790 000 kr under 2022. Totalt lånebelopp vid årsskiftet 2022/2023 var 6 594 697 kr. Föreningens belåningsgrad låg vid årsskiftet under 4 300 kr/kvm.
- Avgiften för medlemmar höjdes med 2% från andra kvartalet 2022.
- Till följd av ökade kostnader på flera områden, däribland räntekostnader, togs beslutet att höja avgiften med 10% från januari 2023.
- Föreningen har ett gemensamt elavtal som gäller för alla boende och hyresgäster, som innefattar ett elnätavtal med Ellevio och ett elhandelsavtal med Fortum. Föreningen faktureras av Ellevio och Fortum, varefter medlemmarna faktureras för sin elanvändning enligt en tariff som satts av föreningen. Denna tariff har tidigare varit 1,6 kr/kWh, oberoende av det inköpspris föreningen har haft hos Ellevio/Fortum. Detta medförde att föreningen bar elkostnader som övergick 1,6 kr/kWh. Sedan december 2022 har denna tariff höjts till 3,2 kr/kWh (inkl. moms) för att bättre spegla prisutvecklingen på elmarknaden.

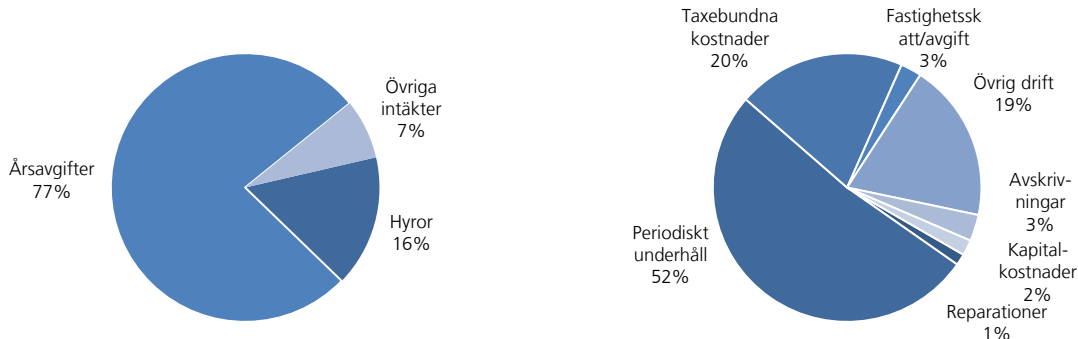
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	995 088	668 131
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 394 538	1 311 368
Finansiella intäkter	3 413	251
Minskning kortfristiga fordringar	0	72
Ökning av långfristiga skulder	712 132	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	72 689
	2 110 083	1 384 380
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 435 027	997 260
Finansiella kostnader	48 431	45 163
Ökning av kortfristiga fordringar	32 953	0
Minskning av långfristiga skulder	0	15 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 005	0
	2 532 416	1 057 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	572 755	995 088
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-422 333	326 958

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Efter att OVK genomförts hösten 2021 presenterade utföraren ett större antal punkter som behövde åtgärdas för en godkänd OVK. Styrelsen 2021/2022 beslutade att föreningen skulle bära hela kostnaden för genomförandet, istället för att göra separata bedömningar av vilka delar som skulle falla på enskilda medlemmar och vilka som skulle falla på föreningen. Merparten av åtgärderna genomfördes under våren 2022, men ett mindre antal kvarstår att åtgärda under våren 2023.

- Under hösten genomfördes renovering och målning av utsidan på samtliga fönster och balkongdörrar i föreningen. Under projektets gång utökades uppdraget till att även innefatta målning av fönsterbleck, samt glasbyte i entrépartiet hos en av föreningens hyresgäster. Målning av fönsterbleck kunde inte genomföras pga väderförhållanden, och är inplanerad till våren 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	755	741	689	656
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 841	1 800	1 778	669
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 641	4 140	4 150	4 182
Elkostnad/m ² totalyta	123	69	30	70
Värmekostnad/m ² totalyta	150	142	131	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	33	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	29	37	62
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 168	153	188	-4 161
Nettoomsättning (tkr)	1 390	1 311	1 213	1 072

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	456 514	190 000	0	266 514
S:a bundet eget kapital	4 797 777	190 000	0	4 607 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 127 494	-190 000	152 910	-7 090 404
Årets resultat	-1 167 850	-1 167 849	-152 910	152 910
S:a fritt eget kapital	-8 295 343	-1 357 849	0	-6 937 494
S:a eget kapital	-3 497 566	-1 167 849	0	-2 329 717

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 167 850
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 937 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-190 000</u>
summa balanserat resultat	-8 295 344

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>456 514</u>
-7 838 830

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 389 592	1 311 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 946	0
Summa rörelseintäkter		1 394 538	1 311 368
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 143 456	-713 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 867	-215 289
Personalkostnader	Not 6	-65 704	-68 689
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-82 343	-116 286
Summa rörelsekostnader		-2 517 370	-1 113 546
RÖRELSERESULTAT		-1 122 832	197 822
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 413	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 431	-45 163
Summa finansiella poster		-45 018	-44 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 167 850	152 910
ÅRETS RESULTAT		-1 167 850	152 910

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	2 731 489	2 810 522
Inventarier	Not 9	11 309	14 619
Summa materiella anläggningstillgångar		2 742 799	2 825 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 745 599	2 827 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 688	2 623
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	645 803	1 035 248
Summa kortfristiga fordringar		648 491	1 037 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		648 491	1 037 871
SUMMA TILLGÅNGAR		3 394 090	3 865 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 263	4 341 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	456 514	266 514
Summa bundet eget kapital		4 797 777	4 607 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 127 494	-7 090 404
Årets resultat		-1 167 850	152 910
Summa fritt eget kapital		-8 295 343	-6 937 494
SUMMA EGET KAPITAL		-3 497 566	-2 329 717
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	6 594 697	5 882 565
Leverantörsskulder		49 791	63 603
Skatteskulder		12 343	4 215
Övriga skulder		31 765	31 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	203 060	213 382
Summa kortfristiga skulder		6 891 656	6 195 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 394 090	3 865 813

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 073 429	1 052 382
Hyror lokaler	220 959	216 032
Hysesrabatt	0	-24 868
Elintäkter moms	81 860	67 832
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	0
Öresutjämning	-7	-10
	1 389 592	1 311 368

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 946	0
	4 946	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 844	29 604
	Mattvätt/Hyrmattor	20 482	18 146
	Hissbesiktning	1 965	1 861
	Myndighetstillsyn	0	3 552
	Gemensamma utrymmen	510	0
	Gård	0	699
	Serviceavtal	6 142	2 250
	Förbrukningsmateriel	1 094	300
		60 037	56 412
	Reparationer		
	Tvättstuga	33 466	0
	Lås	1 268	5 730
	Ventilation	0	33 500
	Hiss	0	3 831
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 250
		34 734	45 311
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	50 065	0
	Ventilation	294 404	0
	Tak	15 487	0
	Fönster	966 001	0
		1 325 957	0
	Taxebundna kostnader		
	El	189 159	106 963
	Värme	231 566	218 232
	Vatten	57 979	54 478
	Sophämtning/renhållning	41 350	35 560
	Grovsopor	0	4 084
		520 054	419 317
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 689	27 747
	Bredband	108 480	109 240
		138 169	136 987
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 505	55 255
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 143 456	713 282
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 745	0
	Hyresförluster	2 623	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 985	18 750
	Föreningskostnader	2 716	788
	Styrelseomkostnader	188	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	119
	Förvaltningsarvode	87 257	85 370
	Administration	27 797	2 420
	Korttidsinventarier	0	1 123
	Konsultarvode	78 146	101 389
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		225 867	215 289

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvode	49 999	55 000
	Sociala kostnader	15 705	13 689
		65 704	68 689
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	24 484	24 484
	Förbättringar	54 549	88 492
	Inventarier	3 310	3 310
		82 343	116 286
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 760 880	-4 647 904
	Årets avskrivningar enligt plan	-79 033	-112 976
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 839 913	-4 760 880
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 731 489	2 810 522
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 341 648	1 341 648
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 334 000	14 419 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	30 000 000
		62 334 000	44 419 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 200 000	44 000 000
	Lokaler	1 134 000	419 000
		62 334 000	44 419 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-18 481	-15 171
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 310	-3 310
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 791	-18 481
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 309	14 619
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	38 066	38 027
	Momsavräkning	27 647	2 133
	Klientmedel hos SBC	268 264	446 926
	Fordringar kreditfakturor	7 335	0
	Räntekonto hos SBC	304 491	548 162
		645 803	1 035 248
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	266 514	133 257
	Reservering enligt stadgar	190 000	133 257
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	456 514	266 514
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 606 000	5 946 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	5 838 447	5 882 565	2023-01-30
Handelsbanken	0,820 %	416 250	0	2023-03-01
Handelsbanken	3,120 %	340 000	0	2023-02-15
Summa skulder till kreditinstitut		6 594 697	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 594 697	-5 882 565	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 075 577 kr.

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.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	35 000	40 000
Sociala avgifter	10 997	12 568
Ränta	8 178	6 706
Avgifter och hyror	148 885	154 108
	203 060	213 382

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Enstaka åtgärder från OVK kvarstår. Dessa beräknas åtgärdas/projekteras under vinter/vår 2023.

- Fönsterblecken kunde inte målas vid fönsterrenoveringen på grund av väderförhållanden. Fönsterblecksmålning är inplanerad till våren 2023. I samband med detta planeras även fasadskador, som uppkom i samband med fönsterrenoveringen, att åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Oskar Hagman
Ordförande

August Theodor Borg
Ledamot

Julia Persson
Ledamot

Olle Pettersson
Ledamot

Matthis Johannes Stenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 de 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 Brf Vitbetan 18 för räkenskapsåret 2022 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 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 juni 2023

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 185 800	1 073 429	1 057 000
Hyror lokaler	220 000	220 959	216 000
Elintäkter moms	160 000	81 860	85 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 351	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 000	0
Öresutjämning	0	-7	0
Övriga erhållna bidrag	20 000	0	0
Övriga intäkter	0	4 946	0
	1 585 800	1 394 538	1 358 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-33 000	-29 844	-34 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-20 482	-20 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 965	-5 000
Myndighetstillsyn	-4 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	0	-510	-2 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-3 000	-6 142	-7 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 094	-2 000
	-71 000	-60 037	-84 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-45 000	0	-62 000
Tvättstuga	0	-33 466	0
Lås	0	-1 268	0
	-45 000	-34 734	-62 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
Tvättstuga	0	-50 065	0
Ventilation	0	-294 404	-300 000
Tak	0	-584 925	0
Fönster	0	-396 563	-600 000
	-100 000	-1 325 957	-900 000
Taxebundna kostnader			
El	-180 000	-189 159	-85 000
Värme	-241 000	-231 566	-210 000
Vatten	-61 000	-57 979	-52 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-41 350	-51 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-527 000	-520 054	-398 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 689	-29 000
Bredband	-121 000	-108 480	-114 000
	-152 000	-138 169	-143 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 416	-64 505	-54 000
	-52 416	-64 505	-54 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-2 745	0
Hysesförluster	0	-2 623	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-18 985	-25 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 716	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-188	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-95 000	-87 257	-84 000
Administration	-8 000	-27 797	-8 000
Korttidsinventarier	0	0	-1 000
Konsultarvode	0	-78 146	-10 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-132 000	-225 867	-137 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-49 999	-55 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-15 705	-18 000
	-73 000	-65 704	-73 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 000	-24 484	-25 000
Förbättringar	-56 000	-54 549	-89 000
Inventarier	-4 000	-3 310	-4 000
	-85 000	-82 343	-118 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 237 416	-2 517 370	-1 969 000
RÖRELSERESULTAT	348 384	-1 122 832	-611 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 329	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	39	0
Låneräntor	-220 000	-48 415	-60 000
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-220 000	-45 018	-60 000
RESULTAT	128 384	-1 167 850	-671 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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