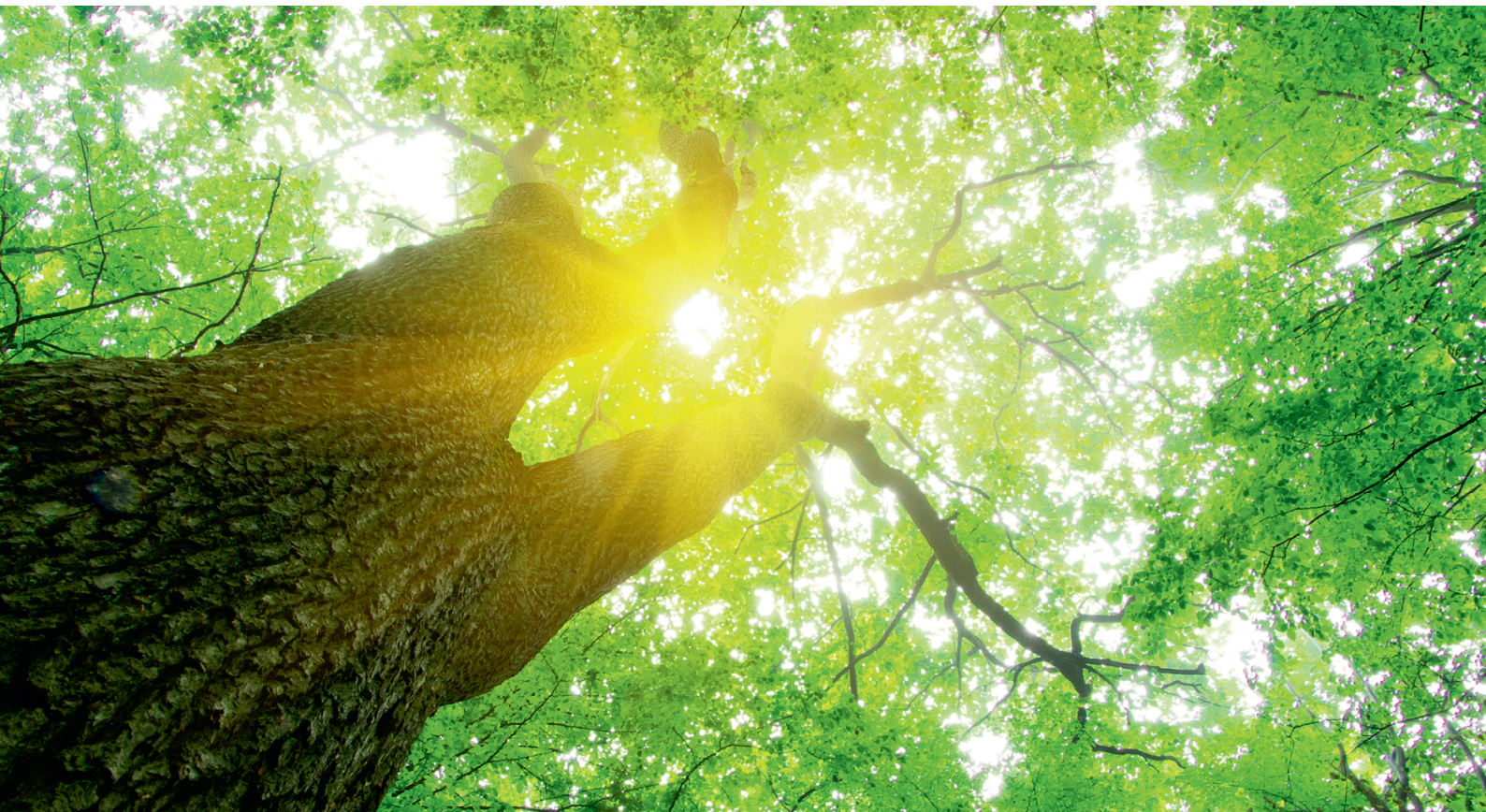




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 19



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 [sbcs.se/kontakt](https://www.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 19

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 2019 och 2033.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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

Sixten Ekström	Ordförande
Minna Kristiina Ahvenkoski	Ledamot
Lars-Ludvig Karl Ernest Ekeman	Ledamot
Sanna Linnea Forslund	Ledamot
Paulina Stipeć	Ledamot
Melissa Vlasic	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Eva Forstenberg
Per-Niclas Thell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.
Extra föreningsstämma hölls 2021-11-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VITBETAN 19	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

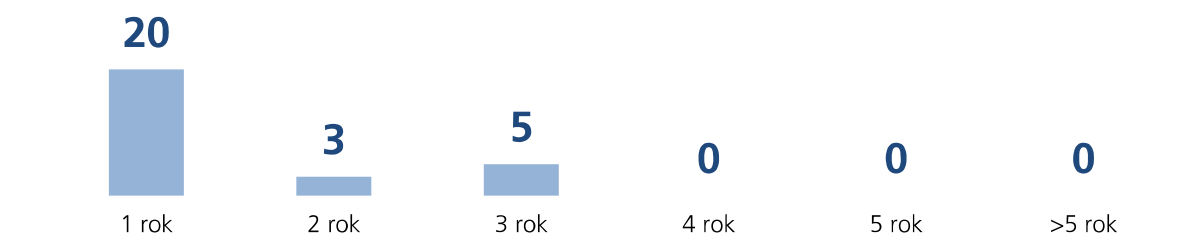
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 686 m², varav 1 457 m² utgör boyta och 229 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio Knox	105 m ²	2024-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2020	Utfört september
Kollektivt bredband från Ownit	2020	Pågående
Byte av undercentral	2018	Bytet utfört av Klimatrör AB
OVK, injustering	2018 - 2019	Utfört
Stamspolning	2017	Tidigarelagd pga flertalet stopp i avlopp under året
Underhåll av fönsterkarmar	2016	
Åtgärder från ventilationskontroll	2016 - 2017	Insättning av tilluftsventiler fönster 2017
Byte av termostater	2016	
Ventilation åtgärdad i lokal ägd av Copon/Bisterbask och Hyreslokal	2014 - 2015	November
Ny vägg mellan hyreslokal och lokal ägd av Copon/Bisterbask	2014	November
Radonmätning av lägenheter	2014 - 2015	November- februari
Nytt golv i lokal ägd av Copon/Bisterbask pga vattenskada	2014 - 2015	November
Tätning av trottoar närmast fastigheten på gatusidan	2013	April
Stamspolning	2013	Maj
Nya balkonger mot gatan	2013	Projekttid v 1-13. Balcona leverantör.
Ventilationskontroll	2013	Franska Bukten leverantör.
Reparation av tak mot gård	2011	
Byte till säkerhetsklassade lägenhetsdörrar	2011	
Reparation av fasad mot gård och gata	2011	
Installation av nya postboxar	2011	
Installation av nytt låssystem för porten	2011	
Reparation av kungsbalkong	2010	
Renovering av tvättstuga	2009	Inkl. nya maskiner
Målning trapphus	2008	
Omputsning av fasad	2005	Juli
Ventilationskontroll	2005	Februari
Nya balkonger	2003	v 38-46
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2022	Enligt behov
Byte av porttelefon	2022	Enligt behov
Byte av postboxar	2022	Enligt behov
Digital anslagstavla/tvättstuga bokning	2022	Enligt behov
Entrédörr uppfräschning	2022	Enligt behov
Källardörr, byta låsmekanism	2022	Enligt behov
Stamspolning	2022	Enligt underhållsplan
Hissreparation	2022	Akut åtgärd
Målning av plåttak	2023	Enligt underhållsplan
Underhåll fönster båda sidor	2023	Enligt underhållsplan
Fasad, rengöring och målning	2023	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

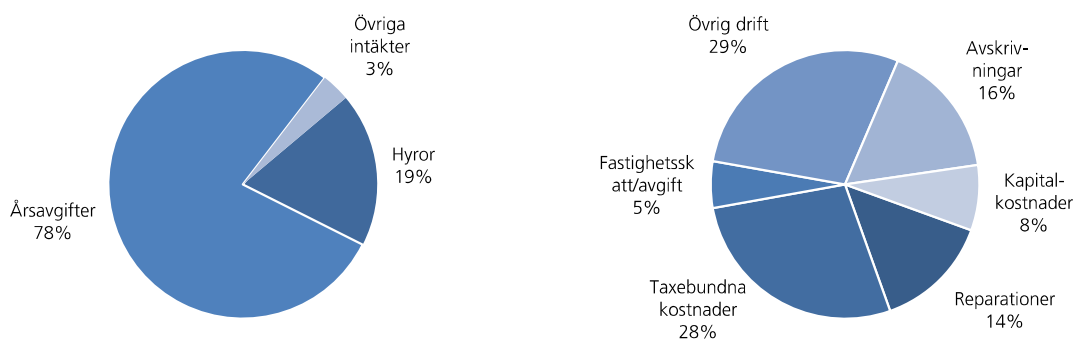
Avtal	Leverantör
Internetleverantör (ej beställt av alla medlemmar)	OwnIT
Teknisk förvaltning	Husskötsel AB
Anslutning operatörsneutralt fibernät	AB Stokab
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC
Snöskottning	Repexpressen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Låsservice	Söderlås
Grovsopor	Suez Sverige AB
Porttelefon	TeliaSonera AB
Hiss service	KONE AB
TV + Bredband	ComHem
Elnätsavtal	Stockholm Exergi
Skadedjur/fukt etc	Anticimex via fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar
Städning	Vanadis care
Mattvätt	Antartic
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Bredband	Ownit
Kreditupplysning	UC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 515 884	1 487 118
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 327 134	1 327 046
Finansiella intäkter	520	30
Minskning kortfristiga fordringar	20 512	0
Balkongfond	10 462	10 462
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 997
	1 358 628	1 366 535
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	958 449	1 162 994
Finansiella kostnader	98 814	103 189
Ökning av kortfristiga fordringar	0	27 097
Minskning av långfristiga skulder	44 488	44 488
Minskning av kortfristiga skulder	13 593	0
	1 115 343	1 337 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 759 169	1 515 884
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 285	28 766

*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

Styrelsen har under året gått igenom samtliga leverantörsavtal för att säkerställa bland annat rätt kostnadsnivå.

Trapphuset ska fräschas upp och ett flertal åtgärder har beslutats om. Entréportarna ska renoveras för att säkerställa funktion och ett trevligare utseende. Porttelefonen kommer att bytas ut och vi kommer lättare att på egen hand kunna ta bort och lägga till medlemmar. Även postlådorna kommer att bytas ut.

Under våren har styrelsen gjort en genomgång av cyklar i föreningens utrymmen för att kunna rensa bort oanvända eller kvarglömda cyklar.

Vinden har städats och rensats på lösa föremål som inte står inuti ett förråd. Även föreningens gemensamma innerbalkonger har städats och tömts på bråte.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	713	713
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 052	1 050	994	1 021
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 648	3 678	3 709	4 084
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	118	115	125	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	61	54	50
Soliditet (%)	79	79	79	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	-202	184	-238
Nettoomsättning (tkr)	1 282	1 284	1 285	1 275

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 457 m² bostäder och 229 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	22 088 908	0	0	22 088 908
Upplåtelseavgifter	284 201	0	0	284 201
Kapitaltillskott	1 110 064	0	0	1 110 064
Fond för yttre underhåll	584 379	154 026	-271 000	701 353
Balkongfond	120 977	10 462	0	110 516
S:a bundet eget kapital	24 188 529	164 488	-271 000	24 295 042
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 236 551	-154 026	68 704	-3 151 229
Årets resultat	64 666	64 666	202 296	-202 296
S:a ansamlad förlust	-3 171 885	-89 360	271 000	-3 353 525
S:a eget kapital	21 016 644	75 128	0	20 941 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	64 666
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 082 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 026
summa balanserat resultat	-3 171 885

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 171 885
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 281 586	1 283 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 548	43 470
Summa rörelseintäkter		1 327 134	1 327 046

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-789 311	-962 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 585	-141 286
Personalkostnader	Not 6	-62 552	-59 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-205 726	-263 189
Summa rörelsekostnader		-1 164 175	-1 426 183

RÖRELSERESULTAT

162 959 **-99 137**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	520	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	-98 814	-103 189
Summa finansiella poster	-98 294	-103 159

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

64 666 **-202 296**

ÅRETS RESULTAT

64 666 **-202 296**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	23 937 405	24 143 131
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 937 405	24 143 131
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		898 188	898 188
Summa finansiella anläggningstillgångar		900 988	900 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 838 393	25 044 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 766 495	1 543 722
Summa kortfristiga fordringar		1 766 495	1 543 722
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 766 495	1 543 722
SUMMA TILLGÅNGAR		26 604 888	26 587 841

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 373 109	22 373 109
Kapitaltillskott		1 110 064	1 110 064
Fond för yttre underhåll	Not 12	584 379	701 353
Balkongfond		120 977	110 516
Summa bundet eget kapital		24 188 529	24 295 042
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 236 551	-3 151 229
Årets resultat		64 666	-202 296
Summa ansamlad förlust		-3 171 885	-3 353 525
SUMMA EGET KAPITAL		21 016 644	20 941 517
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	-44 488
Summa långfristiga skulder		0	-44 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 296 357	5 385 333
Leverantörsskulder		108 986	107 411
Skatteskulder		3 939	8 562
Övriga skulder		25 000	51 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	153 962	137 965
Summa kortfristiga skulder		5 588 244	5 690 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 604 888	26 587 841

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Värmepump	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörrar	10 år	10 år
Porttelefon	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	991 245	991 245
Årsavgifter - lokaler	44 209	44 289
Hyror bostäder	79 920	79 920
Hyror lokaler	166 185	165 727
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 372
Öresutjämning	28	24
	1 281 586	1 283 576

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	45 540	43 470
Övriga intäkter	8	0
	45 548	43 470

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 628	23 628
	Fastighetsskötsel beställning	3 362	0
	Snöröjning/sandning	8 125	7 875
	Städning entreprenad	32 028	29 359
	Mattvätt/Hyrmattor	2 205	3 492
	Hissbesiktning	6 803	2 900
	Serviceavtal	4 973	8 651
	Förbrukningsmateriel	3 977	0
	Brandskydd	998	0
		86 099	75 905
	Reparationer		
	Tvättstuga	35 203	12 704
	Entré/trapphus	2 966	0
	Lås	0	2 125
	VVS	5 620	29 813
	Elinstallationer	3 619	0
	Hiss	128 883	96 466
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 385
		176 291	149 493
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	195 500
	Fasad	0	75 500
		0	271 000
	Taxebundna kostnader		
	El	41 740	33 109
	Värme	198 850	194 563
	Vatten	55 499	52 034
	Sophämtning/renhållning	52 653	47 431
		348 742	327 137
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 118	48 132
	Kabel-TV	5 890	5 837
	Bredband	51 900	15 120
		107 908	69 089
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 272	69 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	789 311	962 057

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	1 857
	Tele- och datakommunikation	6 218	5 061
	Inkassering avgift/hyra	1 662	900
	Hyresförluster	0	80
	Revisionsarvode extern revisor	16 400	15 619
	Föreningskostnader	0	638
	Fritids- och trivselkostnader	485	0
	Förvaltningsarvode	73 172	71 576
	Administration	1 895	1 665
	Konsultarvode	0	38 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 140
		106 585	141 286

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 598	47 300
	Sociala kostnader	14 954	12 352
		62 552	59 652
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	148 896	148 896
	Förbättringar	56 831	114 293
		205 726	263 189
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 060 613	28 060 613
	Utgående anskaffningsvärde	28 060 613	28 060 613
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 917 482	-3 654 293
	Årets avskrivningar enligt plan	-205 726	-263 189
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 123 208	-3 917 482
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 937 405	24 143 131
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 518 125	8 518 125
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 342 000	20 342 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		51 342 000	51 342 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 400 000	48 400 000
	Lokaler	2 942 000	2 942 000
		51 342 000	51 342 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 431	18 431
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 431	18 431
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 431	-18 431
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 431	-18 431
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

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	2 744	27 838
	Klientmedel hos SBC	708 699	1 515 884
	Fordringar	4 582	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 470	0
		1 766 495	1 543 722

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	701 353	154 026
	Reservering enligt stadgar	154 026	547 327
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-271 000	0
	Vid årets slut	584 379	701 353

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	2 119 318	2 143 130	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	772 039	780 715	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	300 000	300 000	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	250 000	250 000	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	100 000	100 000	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	800 000	800 000	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	350 000	350 000	Rörligt
Handelsbanken	1,250 %	605 000	617 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		5 296 357	5 340 845	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 296 357	-5 385 333	
		0	-44 488	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 073 917 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	18 800 000	18 800 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	8 550	11 692
Avgifter och hyror	145 412	126 273
	153 962	137 965

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att hissen ska renoveras, maskineriet är utdaterat och nya reservdelar tillverkas inte längre.

Styrelsen planerar att göra ett större omtag av innergården i syfte att skapa mer plats för cyklar samt göra en mer ombonad och bättre disponerad sittyta.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Sixten Ekström
Ordförande

Minna Kristiina Ahvenkoski
Ledamot

Lars-Ludvig Karl Ernest Ekeman
Ledamot

Sanna Linnea Forslund
Ledamot

Paulina Stipeć
Ledamot

Melissa Vlasic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 19, org.nr 769603-7246.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vitbetan 19 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 19 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 / 2022

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	991 000	991 245	991 000
Årsavgifter - lokaler	44 000	44 209	44 000
Hyror bostäder	79 000	79 920	79 000
Hyror lokaler	166 000	166 185	165 000
Öresutjämning	0	28	0
Återbäring försäkringsbolag	0	45 540	0
Övriga intäkter	0	8	0
	1 280 000	1 327 134	1 279 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-25 000	-23 628	-25 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-3 362	-6 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-8 125	-25 000
Städning entreprenad	-31 000	-32 028	-32 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-2 205	-4 000
Hissbesiktning	-4 000	-6 803	-3 000
Serviceavtal	-10 000	-4 973	-23 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 977	-3 000
Brandskydd	0	-998	0
	-105 000	-86 099	-121 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-84 000
Tvättstuga	0	-35 203	0
Entré/trapphus	0	-2 966	0
VVS	0	-5 620	0
Elinstallationer	0	-3 619	0
Hiss	0	-128 883	0
	-100 000	-176 291	-84 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-41 740	-39 000
Värme	-203 000	-198 850	-219 000
Vatten	-53 000	-55 499	-42 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-52 653	-42 000
	-341 000	-348 742	-342 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 000	-50 118	-49 000
Kabel-TV	-7 000	-5 890	-6 000
Bredband	-16 000	-51 900	0
	-74 000	-107 908	-55 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-69 000	-70 272	-69 000
	-69 000	-70 272	-69 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 563	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 218	-6 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 662	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 400	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-485	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-73 172	-75 000
Administration	-2 000	-1 895	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-6 000
	-110 000	-106 585	-108 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-47 598	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 954	-15 000
	-61 000	-62 552	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-149 000	-148 896	-149 000
Förbättringar	-60 000	-56 831	-115 000
	-209 000	-205 726	-264 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 069 000	-1 164 175	-1 104 000
RÖRELSERESULTAT	211 000	162 959	175 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	470	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	50	0
Låneräntor	-87 000	-98 796	-87 000
Räntekostnader skattekonto	0	-8	0
Övriga räntekostnader	0	-10	0
	-87 000	-98 294	-87 000
RESULTAT	124 000	64 666	88 000

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