

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 19

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 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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

Minna Ahvenkoski	Ordförande
Karl Ekeman	Ledamot
Sixten Ekström	Ledamot
Sanna Forslund	Ledamot
Sara Långvik	Ledamot
Josef Ninos	Ledamot
Fredrik Hugo Quinones	Ledamot

Tone Linnea Maria Westerholm Suppleant

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 2022-07-03.
Extra föreningsstämma hölls 2022-09-24. Extra stämma med anledning av ut- och inträde i föreningen som påverkade styrelsen drastiskt.

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

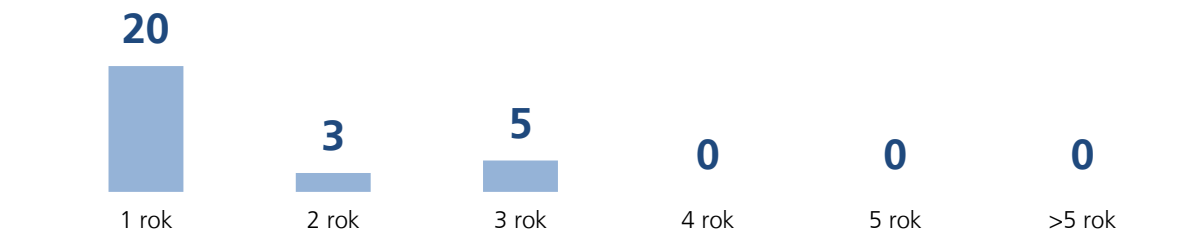
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

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
Slipning av trappa	2023	Enligt behov
Byte av postboxar	2022	Enligt behov
Målning trapphus	2022	Enligt behov
Stamspolning	2022	Enligt underhållsplan
Byte av porttelefon	2022	Enligt behov
Digital anslagstavla/tvättstuga bokning	2022	Enligt behov
Entrédörr uppfräschning	2022	Enligt behov
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	
Nytt golv i lokal ägd av Copon/Bisterbask pga vattenskada	2014 - 2015	November
Radonmätning av lägenheter	2014 - 2015	November- februari
Ny vägg mellan hyreslokal och lokal ägd av Copon/Bisterbask	2014	November
Ventilation åtgärdad i lokal ägd av Copon/Bisterbask och Hyreslokal	2014 - 2015	November
Ventilationskontroll	2013	Franska Bukten leverantör.
Nya balkonger mot gatan	2013	Projektid v 1-13. Balcona leverantör.
Tätning av trottoar närmast fastigheten på gatusidan	2013	April
Stamspolning	2013	Maj
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
Hissreparation	2022	Akut åtgärd
Källardörr, byta låsmekanism	2022	Enligt behov
Målning av plåttak	2023	Enligt underhållsplan
Fasad, rengöring och målning	2023	Enligt underhållsplan
Underhåll fönster båda sidor	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

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

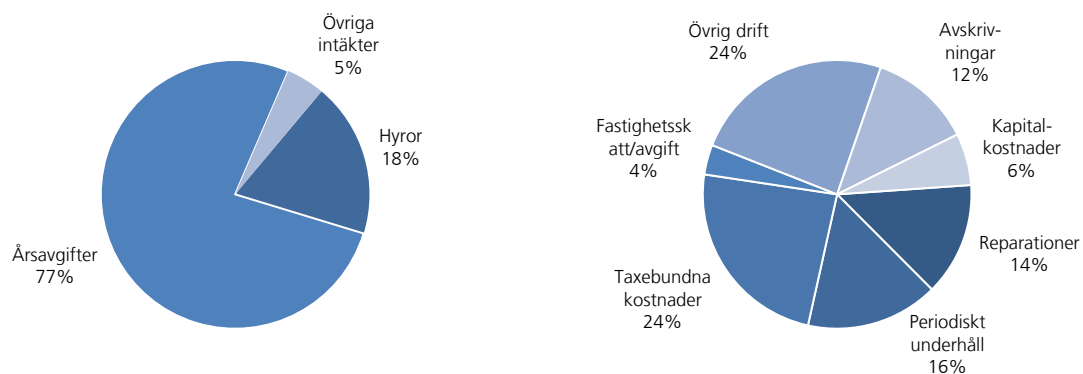
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 759 169	1 515 884
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 348 622	1 327 134
Finansiella intäkter	4 789	520
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 512
Balkongfond	11 520	10 462
Ökning av kortfristiga skulder	162 684	0
	1 527 615	1 358 628
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 296 900	958 449
Finansiella kostnader	99 272	98 814
Ökning av kortfristiga fordringar	16 188	0
Minskning av långfristiga skulder	44 488	44 488
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 593
	1 456 848	1 115 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 829 936	1 759 169
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	70 767	243 285

*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

Byte av porttelefon

Införande av digital anslagstavla med bokningssystem för tvättstuga

Reparation av läckage i tak

Stamspolning

Reparation av läckande köksstamm

Reparation av två tvättmaskiner same torkskåpet

Målning av trappuppgång

Reparation av ytterdörr (flera tillfällen)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	713	713
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 072	1 052	1 050	994
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 617	3 648	3 678	3 709
Elkostnad/m ² totalyta	41	25	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	119	118	115	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	31	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	59	61	54
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	65	-202	184
Nettoomsättning (tkr)	1 301	1 282	1 284	1 285

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	804 771	220 392	0	584 379
Balkongfond	132 497	11 520	0	120 977
S:a bundet eget kapital	24 420 441	231 912	0	24 188 529
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 392 277	-220 392	64 666	-3 236 551
Årets resultat	-124 965	-124 965	-64 666	64 666
S:a fritt eget kapital	-3 517 242	-345 357	0	-3 171 885
S:a eget kapital	20 903 199	-113 445	0	21 016 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-124 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 171 885
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 392
summa balanserat resultat	-3 517 242

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

144 264
-3 372 978

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	1 301 012	1 281 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 610	45 548
Summa rörelseintäkter		1 348 622	1 327 134
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-983 123	-789 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 801	-106 585
Personalkostnader	Not 6	-63 476	-62 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-204 704	-205 726
Summa rörelsekostnader		-1 379 104	-1 164 175
RÖRELSERESULTAT		-30 482	162 959
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 789	520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 272	-98 814
Summa finansiella poster		-94 483	-98 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-124 965	64 666
ÅRETS RESULTAT		-124 965	64 666

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	23 855 201	23 937 405
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 855 201	23 937 405
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		24 756 189	24 838 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 337	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 844 113	1 766 495
Summa kortfristiga fordringar		1 853 450	1 766 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 853 450	1 766 495
SUMMA TILLGÅNGAR		26 609 639	26 604 888

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
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	804 771	584 379
Balkongfond		132 497	120 977
Summa bundet eget kapital		24 420 441	24 188 529
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 392 277	-3 236 551
Årets resultat		-124 965	64 666
Summa fritt eget kapital		-3 517 242	-3 171 885
SUMMA EGET KAPITAL		20 903 199	21 016 644
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 251 870	5 296 357
Leverantörsskulder		246 857	108 986
Skatteskulder		0	3 939
Övriga skulder		25 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	182 714	153 962
Summa kortfristiga skulder		5 706 441	5 588 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 609 639	26 604 888

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 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 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	200 år	200 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Värmepump	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörrar	Fullt avskriven	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

	2022	2021
Årsavgifter	991 245	991 245
Årsavgifter - lokaler	44 209	44 209
Hyror bostäder	79 920	79 920
Hyror lokaler	170 856	166 185
Överlåtelse/pantsättning	14 732	0
Öresutjämnning	51	28
	1 301 012	1 281 586

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	47 610	45 540
Övriga intäkter	0	8
	47 610	45 548

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	23 563	23 628
	Fastighetskötsel beställning	0	3 362
	Snöröjning/sandning	8 625	8 125
	Städning entreprenad	32 028	32 028
	Mattvätt/Hyrmattor	4 777	2 205
	Hissbesiktning	3 016	6 803
	Gemensamma utrymmen	1 799	0
	Serviceavtal	0	4 973
	Förbrukningsmateriel	1 614	3 977
	Brandskydd	499	998
		75 921	86 099
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 905	35 203
	Entré/trapphus	113 720	2 966
	Lås	4 271	0
	VVS	40 718	5 620
	Ventilation	12 389	0
	Elinstallationer	0	3 619
	Hiss	8 078	128 883
	Skador/klotter/skadegörelse	3 375	0
	Vattenskada	10 011	0
		204 467	176 291
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	144 264	0
		144 264	0
	Taxebundna kostnader		
	El	69 139	41 740
	Värme	200 338	198 850
	Vatten	59 065	55 499
	Sophämtning/renhållning	52 057	52 653
		380 599	348 742
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 055	50 118
	Kabel-TV	6 165	5 890
	Bredband	60 480	51 900
		120 700	107 908
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 172	70 272
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	983 123	789 311

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 505	1 563
	Tele- och datakommunikation	4 549	6 218
	Inkassering avgift/hyra	609	1 662
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 400
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	485
	Förvaltningsarvode	74 773	73 172
	Administration	21 145	1 895
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
		127 801	106 585

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 598
	Sociala kostnader	15 176	14 954
		63 476	62 552

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	148 896	148 896
	Förbättringar	55 808	56 831
		204 704	205 726

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 060 613	28 060 613
	Nyanskaffningar	122 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 183 113	28 060 613
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 123 208	-3 917 482
	Årets avskrivningar enligt plan	-204 704	-205 726
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 327 912	-4 123 208
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 855 201	23 937 405
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 518 125	8 518 125
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 464 000	20 342 000
	Taxeringsvärde mark	45 000 000	31 000 000
		73 464 000	51 342 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	48 400 000
	Lokaler	1 464 000	2 942 000
		73 464 000	51 342 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 431	18 431
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 431	18 431
	Akkumulerade 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	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	541	2 744
	Skattefordran	12 832	0
	Klientmedel hos SBC	775 208	708 699
	Fordringar	0	4 582
	Fordringar kreditfakturor	804	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 470
		1 844 113	1 766 495
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	584 379	701 353
	Reservering enligt stadgar	220 392	154 026
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-271 000
	Vid årets slut	804 771	584 379

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,850 %	593 000	605 000	2023-03-29
Handelsbanken	3,500 %	2 095 506	2 119 318	2023-02-17
Handelsbanken	3,350 %	763 363	772 039	2023-01-09
Handelsbanken	3,500 %	300 000	300 000	2023-02-27
Handelsbanken	3,850 %	250 000	250 000	2023-03-07
Handelsbanken	3,850 %	100 000	100 000	2023-03-07
Handelsbanken	3,850 %	800 000	800 000	2023-03-16
Handelsbanken	3,350 %	350 000	350 000	2023-02-10
Summa skulder till kreditinstitut		5 251 869	5 296 357	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 251 869	-5 296 357	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 029 429 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 800 000	18 800 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	48 300	0
Sociala avgifter	15 176	0
Ränta	19 427	8 550
Avgifter och hyror	97 055	145 412
Mattvätt/Hyrmattor	2 756	0
	182 714	153 962

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsättning målning av trapphuset

Slipning och djuprengöring av golv i trapphuset

Reparation/ byte av dörr i källaren

Inventering av boende

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Minna Ahvenkoski
Ordförande

Karl Ekeman
Ledamot

Sixten Ekström
Ledamot

Sanna Forslund
Ledamot

Sara Långvik
Ledamot

Josef Ninos
Ledamot

Fredrik Hugo Quinones
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed 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
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2022 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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 revisionsmed 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 / 2023

Carina Toresson

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