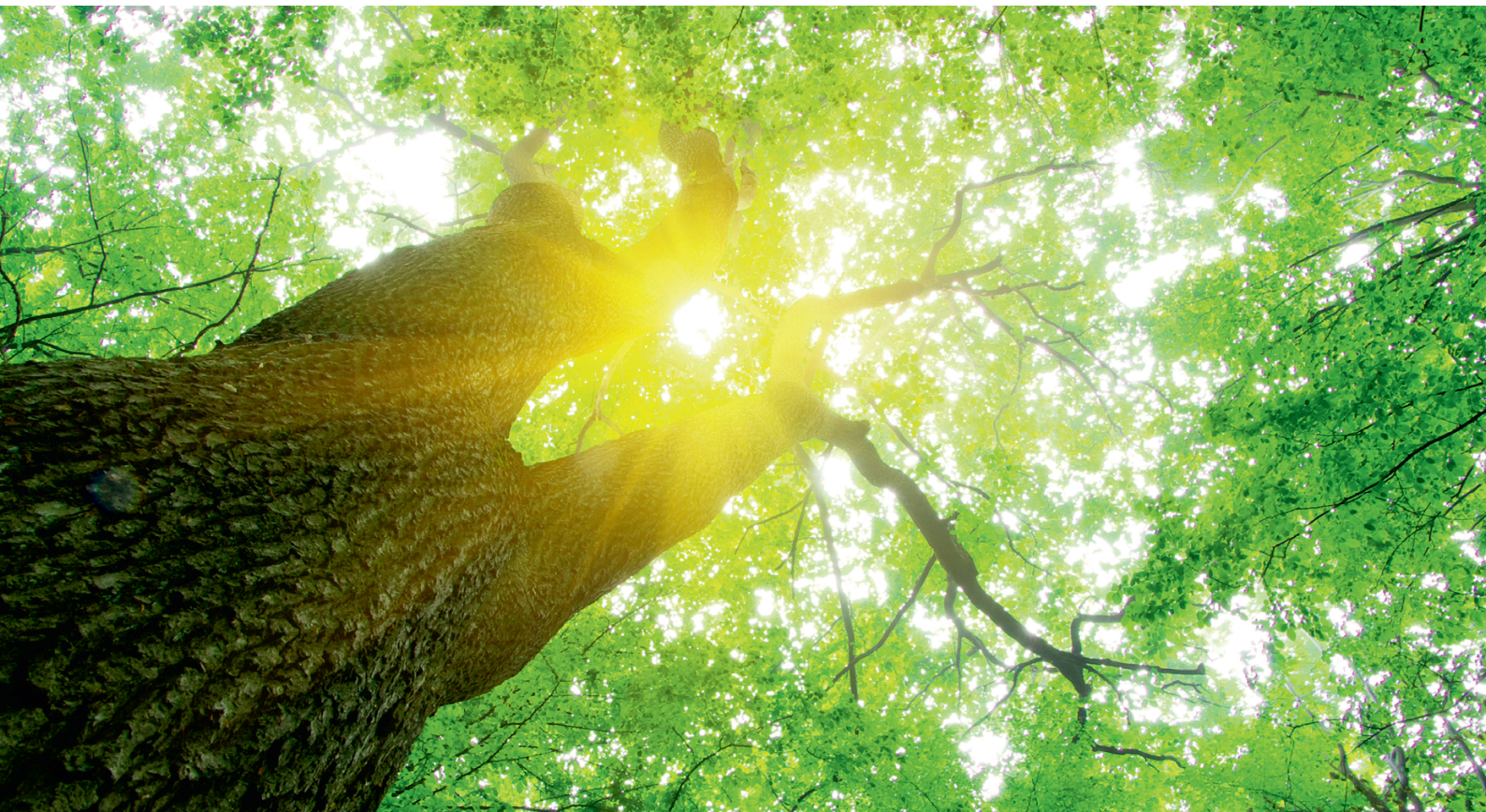




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 25



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vitbetan 25	1930	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme via varmvattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

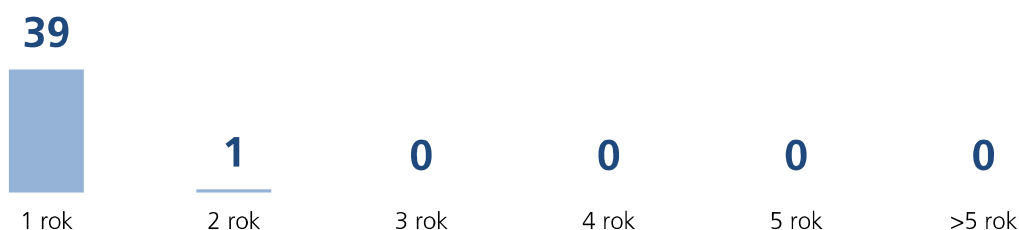
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 714 m², varav 1 604 m² utgör boyta och 110 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
snickeri, möbelrenovering	110 m ²	löpande
gårdslokal	35 m ²	egen
föreningsförråd	10 m ²	egen

Gemensamhetsutrymmen

tvättstuga
torkrum
uteplats/bakgård
cykelförråd på bakgård
vindsförråd vån 5
källarförråd
vindsförråd vån 6
entré
trappuppgång/trapphus

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av yttre fönster och karmar inkl målning	2021
Byte av frostsprängt stuprör gårdsfasaden	2021
Byte av leverantör av bredband/wifi	2021
Renovering och omlackering av entrédörren mot gatan	2021
Ny port till snickeriet	2021
Ny tvättmaskin till tvättstuga	2020
Lagning av putsckador på gårdsfasaden	2020
Renovering av hiss	2017
Fortsatt arbete med åtgärder OVK	2015 - 2021

Planerat underhåll	År
Renovering av trädgård/rabatter och gårdens planering	2022
Byte av stuprör gårdsfasaden	2022
Åtgärder i kryppgrund	2022
Åtgärder för hantering av köksavfall	2022
Ommålning av källartrappa	2022
Uppfräschning ytskikt tvättstuga	2022
Punktåtgärder dagvattenavrinning gårdssida	2022
Ommålning och renovering av trapphus	2023
Rensning avlopp	2024
Rensning ventilationskanaler	2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av allmänna utrymmen	Städhuset

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% tills vidare för att möjliggöra kommande och kontinuerliga renoveringar samt underhåll. Ett nytt lån hos Handelsbanken diskuteras för att finansiera kommande renoveringar och upprustningar.

Föreningens totala lånebild i Handelsbanken är 2 909 500kr. Lånesumman motsvarar 5% av föreningens taxeringsvärde. Snittet för lånebild i Stockholms kommun är 41% av taxeringsvärdet.

Föreningens Transaktionskonto har ett utgående saldo på 310 000kr 2021-12-31.

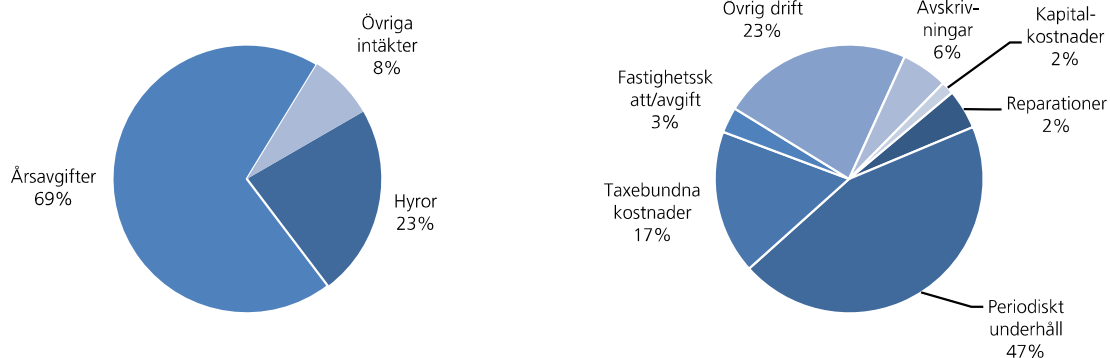
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 774 494	807 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 190 515	1 073 132
Finansiella intäkter	8	52
Balkongfond	3 600	3 600
Ökning av långfristiga skulder	0	993 250
Ökning av kortfristiga skulder	0	100 750
	1 194 123	2 170 784
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 494 046	1 101 451
Finansiella kostnader	40 802	29 511
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	58 938
Ökning av kortfristiga fordringar	48 827	13 776
Minskning av kortfristiga skulder	44 681	0
	2 628 356	1 203 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	340 260	1 774 494
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 434 233	967 108

*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

Frostsprängt stuprör på gårdsfasaden urbytt; ny tvättmaskin till tvättstugan; OVK, byte av leverantör av wifi/bredband till Stockholms stadsnät, renovering och ommålning av yttre fönster och karmar; byte av port till snickeriet samt slipning och omlackning av entréporten mot Ringvägen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	538	517	533
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 007	945	936	821
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 018	2 018	1 329	1 376
Elkostnad/m ² totalyta	61	35	72	72
Värmekostnad/m ² totalyta	168	151	161	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	32	26	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	17	17	17
Soliditet (%)	74	77	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 494	-197	-179	-150
Nettoomsättning (tkr)	1 187	1 073	1 075	1 079

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 604 m² bostäder och 110 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	15 084 425	0	0	15 084 425
Fond för yttre underhåll	299 730	117 000	-60 175	242 905
Balkongfond	21 550	3 600	0	17 950
S:a bundet eget kapital	15 405 705	120 600	-60 175	15 345 280
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 339 921	-117 000	-136 578	-4 086 343
Årets resultat	-1 494 106	-1 494 106	196 753	-196 753
S:a ansamlad förlust	-5 834 027	-1 611 106	60 175	-4 283 096
S:a eget kapital	9 571 678	-1 490 506	0	11 062 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 494 106
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 222 921
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
summa balanserat resultat	-5 834 027

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

299 730
-5 534 297

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 186 810	1 073 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 704	0
Summa rörelseintäkter		1 190 515	1 073 132
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 130 687	-817 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 604	-235 120
Personalkostnader	Not 6	-46 755	-48 625
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 781	-138 976
Summa rörelsekostnader		-2 643 827	-1 240 427
RÖRELSERESULTAT		-1 453 312	-167 295
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 802	-29 511
Summa finansiella poster		-40 794	-29 459
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 494 106	-196 753
ÅRETS RESULTAT		-1 494 106	-196 753

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14	12 381 199
Inventarier	Not 9	56 929
Summa materiella anläggningstillgångar	12 438 127	12 587 908
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 438 127	12 587 908
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7	7
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	424 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	51 927
Summa kortfristiga fordringar	476 615	1 862 022
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 688	1 688
Summa kassa och bank	1 688	1 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	478 303	1 863 710
SUMMA TILLGÅNGAR	12 916 431	14 451 617

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 084 425	15 084 425
Fond för yttre underhåll	Not 12	299 730	242 905
Balkongfond		21 550	17 950
Summa bundet eget kapital		15 405 705	15 345 280
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 339 921	-4 086 343
Årets resultat		-1 494 106	-196 753
Summa ansamlad förlust		-5 834 027	-4 283 096
SUMMA EGET KAPITAL		9 571 678	11 062 184
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 909 500	2 909 500
Summa långfristiga skulder		2 909 500	2 909 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		47 912	152 655
Skatteskulder		162 820	159 540
Övriga skulder		7 583	7 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	216 938	160 155
Summa kortfristiga skulder		435 253	479 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 916 431	14 451 617

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5/10 år	5/10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	822 460	775 361
Hyror bostäder	200 300	196 445
Hyror lokaler	73 513	60 612
Elintäkter	-11 542	28 593
Elintäkter moms	81 074	12 067
Avgift andrahandsuthyrning	21 006	0
Öresutjämning	-1	54
	1 186 810	1 073 132

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 704	0
	3 704	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 435	1 600
	Snöröjning/sandning	23 218	0
	Städning entreprenad	37 868	36 900
	Städning enligt beställning	0	15 687
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 005	0
	Hissbesiktning	1 456	1 413
	Myndighetstillsyn	0	13 650
	Sophantering	7 468	3 406
	Gård	793	3 372
	Serviceavtal	16 704	4 719
	Förbrukningsmateriel	5 301	3 687
	Brandskydd	4 219	21 556
		135 467	105 990
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 288	7 578
	Sophantering/återvinning	1 719	1 146
	Källare	0	8 750
	Entré/trapphus	924	0
	Lås	10 160	0
	VVS	22 719	0
	Ventilation	0	3 788
	Elinstallationer	0	45 120
	Hiss	0	2 848
	Fasad	23 800	0
		63 610	69 230
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	2 800
	Entré/trapphus	108 100	0
	Ventilation	145 259	0
	Fasad	0	57 375
	Fönster	1 011 423	0
		1 264 782	60 175
	Taxebundna kostnader		
	El	105 266	60 384
	Värme	288 570	258 986
	Vatten	48 383	55 533
	Sophämtning/renhållning	15 339	17 421
	Grovsopor	8 160	8 510
		465 718	400 834
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 612	49 139
	Kabel-TV	11 989	11 878
	Bredband	52 499	39 650
		119 100	100 667
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 010	80 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 130 687	817 706

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	487
	Tele- och datakommunikation	791	645
	Juridiska åtgärder	6 625	13 156
	Inkassering avgift/hyra	509	450
	Hysesförluster	1	367
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	13 750	797
	Styrelseomkostnader	0	16 156
	Fritids- och trivselkostnader	683	0
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	141 838	135 844
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	3 935	3 590
	Korttidsinventarier	10 972	7 307
	Konsultarvode	113 130	19 501
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 570
		316 604	235 120
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 000	37 000
	Sociala kostnader	8 755	11 625
		46 755	48 625
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	134 578	134 578
	Inventarier	15 203	4 398
		149 781	138 976

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 457 824	13 457 824
	Utgående anskaffningsvärde	13 457 824	13 457 824
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-942 047	-807 469
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 578	-134 578
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 076 625	-942 047
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 381 199	12 515 777
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 101 000	18 101 000
	Taxeringsvärde mark	36 064 000	36 064 000
		54 165 000	54 165 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 800 000	51 800 000
	Lokaler	2 365 000	2 365 000
		54 165 000	54 165 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	102 913	43 975
	Nyanskaffningar	0	58 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	102 913	102 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 782	-26 385
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 202	-4 398
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 984	-30 783
	Redovisat restvärde vid årets slut	56 929	72 130
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	80 919	39 577
	Momsavräkning	5 190	0
	Klientmedel hos SBC	338 572	1 772 806
		424 681	1 812 383
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	51 927	49 632
		51 927	49 632

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	242 905	125 905
	Reservering enligt stadgar	117 000	117 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 175	0
	Vid årets slut	299 730	242 905

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,440 %	1 309 500	1 309 500	2025-06-30
	Handelsbanken	1,440 %	600 000	600 000	2025-06-30
	Handelsbanken	1,200 %	1 000 000	1 000 000	2025-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		2 909 500	2 909 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 909 500	2 909 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 909 500 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	20 465 000	20 465 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	38 000	37 000
	Sociala avgifter	11 939	11 625
	Ränta	2 440	2 807
	Avgifter och hyror	120 781	108 723
	Värme	43 778	0
		216 938	160 155

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ommålning av tvättstugan, torkrummet och källartrappan; undersökning och dokumentation av fastighetens bottenplatta, samlingsledning samt anslutningar mot kommunens spillvattenledning. Planerade underhållsarbeten 2022: översyn av markavrinning på gårdssidan inkl all avrinning från taket samt som en konsekvens av detta, markarbeten på gården, trädgård/rabatter och gårdens planering; byte av läckande stuprör på gårdsfasaden; planering för åtgärder för hantering av organiskt avfall enligt nytt regelverk.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Maria Perstedt
Ordförande

Tina Anne-Christine E Hellberg
Ledamot

Ronny Sejersen
Ledamot

Christer Törnkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Toresson Revision AB

Camilla Lindstaf
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 25, org.nr 716421-8948.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vitbetan 25 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 revisionsssed 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
revisionsssed 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 25 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 den / 2022

Camilla Lindstaf

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	823 000	822 460	823 000
Hyror bostäder	204 000	200 300	197 000
Hyror lokaler	77 000	73 513	75 000
Elintäkter	0	-11 542	0
Elintäkter moms	157 760	81 074	100 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 006	0
Öresutjämning	0	-1	0
Övriga intäkter	0	3 704	0
	1 261 760	1 190 515	1 195 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-19 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-5 435	-6 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-23 218	-5 000
Städning entreprenad	-39 000	-37 868	-39 000
Städning enligt beställning	-11 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 005	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 456	-2 000
Sopphantering	-4 000	-7 468	0
Gård	-5 000	-793	-5 000
Serviceavtal	-15 000	-16 704	-20 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 301	-4 000
Brandskydd	-3 000	-4 219	-3 000
	-95 000	-135 467	-108 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-4 288	0
Sopphantering/återvinning	0	-1 719	0
Entré/trapphus	0	-924	0
Lås	0	-10 160	0
VVS	0	-22 719	0
Ventilation	0	-39 664	0
Fasad	-25 000	-23 800	0
Fönster	0	-25 675	0
	-60 000	-128 949	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-650 000
Tvättstuga	-120 000	0	0
Entré/trapphus	0	-108 100	0
Ventilation	0	-105 595	0
Fönster	0	-985 748	0
	-120 000	-1 199 443	-650 000
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-105 266	-100 000
Värme	-270 000	-288 570	-288 000
Vatten	-56 000	-48 383	-45 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-15 339	-24 000
Grovsopor	-9 000	-8 160	-5 000
	-469 000	-465 718	-462 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-54 612	-53 000
Kabel-TV	-13 000	-11 989	-13 000
Bredband	-42 000	-52 499	-48 000
	-107 000	-119 100	-114 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 000	-82 010	-79 000
	-81 000	-82 010	-79 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-500	0	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-791	0
Juridiska åtgärder	0	-6 625	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-509	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-13 750	-1 000
Styrelseomkostnader	-17 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-683	0
Studieverksamhet	-5 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-143 000	-141 838	-141 000
Förvaltningsarvoden övriga	-8 000	0	0
Administration	-4 000	-3 935	-4 000
Korttidsinventarier	0	-10 972	0
Konsultarvode	0	-113 130	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 620	-6 000
	-205 500	-316 604	-187 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-37 000	-37 000
Övriga arvoden	0	-1 000	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-8 755	-11 625
	-49 000	-46 755	-48 625
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-135 000	-134 578	-135 000
Inventarier	-17 000	-15 203	-5 000
	-152 000	-149 781	-140 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 338 500	-2 643 827	-1 823 625
RÖRELSERESULTAT	-76 740	-1 453 312	-628 625
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-36 000	-39 493	-40 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 238	0
Övriga räntekostnader	0	-71	0
	-36 000	-40 794	-40 000
RESULTAT	-112 740	-1 494 106	-668 625

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