

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 25

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 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-27 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

Maria Perstedt	Ordförande
Ronny Sejersen	Ledamot
Christer Törnkvist	Ledamot
Niklas Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Lindstaf	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Marie Nilsson	
Susanne Wettby	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

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.

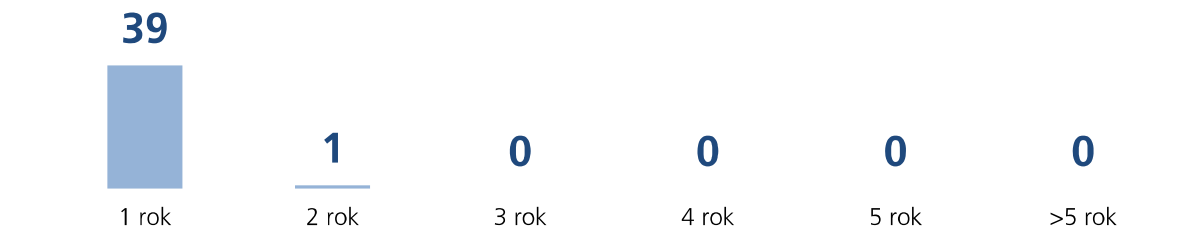
Värdeåret är 1930.

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 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades November 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppfräschning ytskikt tvättstuga och torkrum	2022
Ommålning av källartrappa	2022
Byte av stuprör gårdsfasaden	2022
Byte av handtag på gatuportens utsida, pga stöld av originalhandtaget	2022
Åtgärdande av slukhål och dagvattenavrinning gårdssida	2022
Byte av leverantör för bredband/wifi	2021
Byte av frostsprängt stuprör gårdsfasaden	2021
Ny port till snickeriet	2021
Renovering av yttre fönsterbågar och fönsterkarmar inkl ommålning	2021
Renovering och omlackering av entrédörren mot gatan	2021
Lagning av puts-skador på gårdsfasaden	2020
Ny tvättmaskin till tvättstuga	2020
Renovering av hiss	2017
Fortsatt arbete med åtgärder OVK	2015 - 2021
Planerat underhåll	År
Besiktning av putsen på gårds- och gatufasad	2023
Renovering av trädgård/rabatter och gårdens planering	2023
Åtgärder i krypgrund utmed östra gårdsfasaden	2023
Sortering av köksavfall införs	2024
Rensning avlopp	2024
Ommålning och renovering av trapphus	2024
Utbyte alt relining av avloppsledningar , besiktning värmestammar, byte av termostater	2025
OVK och rensning ventilationskanaler	2026
Spolning av avloppsstammar	2027
Renovering av sopsugen	2029

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	Städ huset

Föreningens ekonomi

Brf Vitbetan 25 har en stabil ekonomi och jämförelsevis låga månadsavgifter. Föreningens beläning är 4 609 500, vilket är 6% av taxeringsvärdet. Föreningen har fem lån som är bundna till juni 2025 och de har en snittränta på 2.05%. Den låga beläningsgraden på 6% kan jämföras med 45% för bostadsrättsföreningar i riket resp. 35% för Stockholms kommun. Föreningens transaktionskonto hade ett utgående saldo på 715 219kr 2022-12-31.

Månadsavgiften har sedan några år tillbaka höjts med 5% årligen. Men 2022 års politiska och ekonomiska turbulens i omvärlden, prisökningar och den ökande inflationen har påverkat oss mycket. Allt har snabbt blivit dyrare och vår förening kostar mer att driva och förvalta. Det syns särskilt i poster för husets löpande underhåll, fastighetsskötsel och fasta tjänster som el, vatten och avlopp, städning och sophämtning. Uppvärmning är den i särklass största kostnaden. För att möta 2023 års kostnadsutveckling och inflationstakt, kommer månadsavgifterna för bostadsrätterna att höjas med 15%.

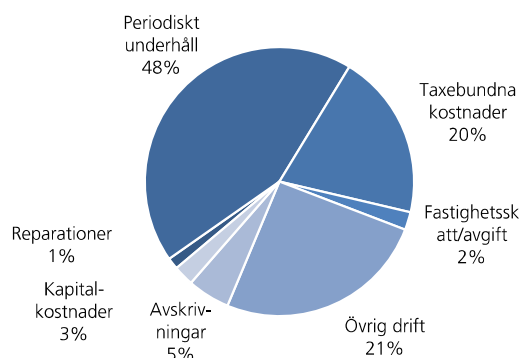
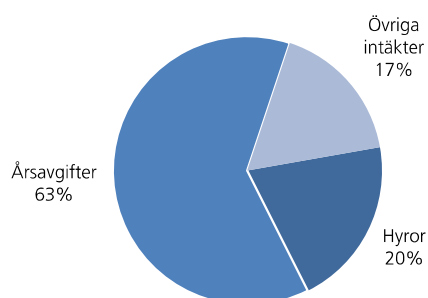
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	340 260	1 774 494
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 383 643	1 190 515
Finansiella intäkter	3 498	8
Balkongfond	3 900	3 600
Ökning av långfristiga skulder	1 700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	193 994	0
	3 285 035	1 194 123
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 716 968	2 494 046
Finansiella kostnader	72 265	40 802
Ökning av kortfristiga fordringar	15 884	48 827
Minskning av kortfristiga skulder	0	44 681
	2 805 117	2 628 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	820 177	340 260
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	479 917	-1 434 233

*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

Året inleddes med ommålning av tvättstugan, torkrummet och källartrappan samt byte av takarmaturen i tvättstugan. I mitten av februari gjorde Region Stockholm en besiktning av huset och lägenheterna inför sprängningar för Nya Tunnelbanan. Husets röda fasad mot Ringvägen fick huvudrollen i en filminspelning och fotografering till en reklamkampanj för Nya Mathem Express, i mitten av mars. Våren ägnades åt planering av kommande grävarbeten för igenfyllning av ett slukhål som uppstått utmed den norra gårdsfasaden. Med start i mitten av maj genomfördes omfattande gräv- och anläggningsarbeten, vilket innefattade bortgrävning och bortforsling av stora jordmassor, förstärkning av underjordiska avskiljningsväggar inkl ventilation till husets kryppgrund samt framtidssäkring av gårdens dagvattenavrinning. Gårdsarbetena avslutades 28 augusti. Under sommaren byttes även ett frostsprängt stuprör på norra gårdsfasaden ut. I september infördes ett digitalt system för att boka tvättid i tvättstugan. Gemensam städdag genomfördes den 9 oktober. På kvällen den 6 december stals det vackra originalhandtaget i mässig till porten mot Ringvägen. Handtaget ersattes av ett trycke, en knopp i mässing. En ny gårdslampa i 1920-tals stil sattes upp ovanför porten till gården, för att ersätta den gamla lampan som knäcktes och föll ner under snökaoset i mitten av november.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	570	538	517
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 035	1 007	945	936
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 197	2 018	2 018	1 329
Elkostnad/m ² totalyta	105	61	35	72
Värmekostnad/m ² totalyta	179	168	151	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	28	32	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	24	17	17
Soliditet (%)	60	74	77	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 553	-1 494	-197	-179
Nettoomsättning (tkr)	1 297	1 187	1 073	1 075

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	117 000	117 000	-299 730	299 730
Balkongfond	25 450	3 900	0	21 550
S:a bundet eget kapital	15 226 875	120 900	-299 730	15 405 705
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 651 297	-117 000	-1 194 376	-4 339 921
Årets resultat	-1 552 856	-1 552 856	1 494 106	-1 494 106
S:a fritt eget kapital	-7 204 153	-1 669 856	299 730	-5 834 027
S:a eget kapital	8 022 722	-1 548 956	0	9 571 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 552 856
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 534 297
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
summa balanserat resultat	-7 204 153

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

117 000
-7 087 153

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	1 296 700	1 186 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 943	3 704
Summa rörelseintäkter		1 383 643	1 190 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 202 756	-2 130 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-468 753	-316 604
Personalkostnader	Not 6	-45 459	-46 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 763	-149 781
Summa rörelsekostnader		-2 867 732	-2 643 827
RÖRELSERESULTAT		-1 484 088	-1 453 312
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 498	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 265	-40 802
Summa finansiella poster		-68 767	-40 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 552 856	-1 494 106
ÅRETS RESULTAT		-1 552 856	-1 494 106

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	12 246 621	12 381 199
Inventarier	Not 9	40 743	56 929
Summa materiella anläggningstillgångar		12 287 364	12 438 127
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 287 364	12 438 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 716	7
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	900 572	424 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 129	51 927
Summa kortfristiga fordringar		972 417	476 615
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 688	1 688
Summa kassa och bank		1 688	1 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		974 104	478 303
SUMMA TILLGÅNGAR		13 261 468	12 916 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 084 425	15 084 425
Fond för yttre underhåll	Not 12	117 000	299 730
Balkongfond		25 450	21 550
Summa bundet eget kapital		15 226 875	15 405 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 651 297	-4 339 921
Årets resultat		-1 552 856	-1 494 106
Summa fritt eget kapital		-7 204 153	-5 834 027
SUMMA EGET KAPITAL		8 022 722	9 571 678
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 609 500	2 909 500
Summa långfristiga skulder		4 609 500	2 909 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		144 888	47 912
Skatteskulder		146 010	162 820
Övriga skulder		22 839	7 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	315 509	216 938
Summa kortfristiga skulder		629 246	435 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 261 468	12 916 431

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	100 år	100 år
Inventarier	5–10 år	5–10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	865 134	822 460
Hyror bostäder	204 485	200 300
Hyror lokaler	77 108	73 513
Elintäkter	0	-11 542
Elintäkter moms	113 972	81 074
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Avgift andrahandsuthyrning	28 257	21 006
Öresutjämning	16	-1
	1 296 700	1 186 810

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	86 943	3 704
	86 943	3 704

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 994	0
	Fastighetsskötsel beställning	10 900	5 435
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 000	0
	Snöröjning/sandning	0	23 218
	Städning entreprenad	49 360	37 868
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	33 005
	Hissbesiktning	1 494	1 456
	Gemensamma utrymmen	129	0
	Sophantering	7 375	7 468
	Gård	842	793
	Serviceavtal	18 730	16 704
	Förbrukningsmateriel	5 202	5 301
	Teleport/hissanläggning	2 236	0
	Brandskydd	2 272	4 219
		122 533	135 467
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 799	4 288
	Sophantering/återvinning	1 733	1 719
	Entré/trapphus	3 313	924
	Lås	2 948	10 160
	VVS	14 005	22 719
	Elinstallationer	5 740	0
	Fasad	0	23 800
	Skador/klotter/skadegörelse	10 936	0
		40 474	63 610
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	19 600	0
	Tvättstuga	98 939	0
	Entré/trapphus	0	108 100
	Installationer	30 488	0
	VVS	667 740	0
	Ventilation	0	145 259
	Fasad	48 337	0
	Fönster	0	1 011 423
	Mark/gård/utemiljö	572 920	0
		1 418 424	1 264 782
	Taxebundna kostnader		
	El	180 479	105 266
	Värme	306 800	288 570
	Vatten	71 848	48 383
	Sophämtning/renhållning	22 794	15 339
	Grovsopor	5 040	8 160
		586 961	465 718
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 927	54 612
	Kabel-TV	12 558	11 989
	Bredband	48 396	52 499
		112 881	119 100
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 000	82 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 345 274	2 130 687

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	791
	Juridiska åtgärder	0	6 625
	Inkassering avgift/hyra	463	509
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	18 750
	Föreningskostnader	450	13 750
	Fritids- och trivselkostnader	0	683
	Förvaltningsarvode	156 067	141 838
	Förvaltningsarvodena övriga	29 876	0
	Administration	15 678	3 935
	Korttidsinventarier	14 375	10 972
	Konsultarvode	83 867	113 130
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
		326 235	316 604

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 000	38 000
	Sociala kostnader	7 459	8 755
		45 459	46 755

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	134 578	134 578
	Inventarier	16 185	15 203
		150 763	149 781

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	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	-1 076 625	-942 047
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 578	-134 578
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 211 203	-1 076 625
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 246 621	12 381 199
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 124 000	18 101 000
	Taxeringsvärde mark	50 000 000	36 064 000
		72 124 000	54 165 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 800 000	51 800 000
	Lokaler	324 000	2 365 000
		72 124 000	54 165 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	102 913	102 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	102 913	102 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 984	-30 782
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 185	-15 202
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 169	-45 984
	Redovisat restvärde vid årets slut	40 744	56 929
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	82 082	80 919
	Momsavräkning	0	5 190
	Klientmedel hos SBC	437 332	338 572
	Räntekonto hos SBC	381 158	0
		900 572	424 681
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	57 129	51 927
		57 129	51 927

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	299 730	242 905
	Reservering enligt stadgar	117 000	117 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-299 730	-60 175
	Vid årets slut	117 000	299 730

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	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
	Handelsbanken	1,880 %	700 000	0	2025-06-30
	Handelsbanken	4,180 %	1 000 000	0	2027-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 609 500	2 909 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			4 609 500	2 909 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 609 500 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 465 000	20 465 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	23 394	0
	Vatten	11 541	0
	Arvoden	42 274	38 000
	Sociala avgifter	13 282	11 939
	Ränta	2 440	2 440
	Avgifter och hyror	187 611	120 781
	Värme	34 966	43 778
		315 509	216 938

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatta grävarbeten utmed östra gårdsfasaden och förstärkning av ventilation för husgrunden, markdränering och dagvattenavrinning. Därefter återställande av gårdsmiljöns plattbeläggning, gräsmatta och rabatter samt inköp av nya trädgårdsmöbler. Besiktning av fasaderna och ev omputsning.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Maria Perstedt
Ordförande

Ronny Sejersen
Ledamot

Christer Törnkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Camilla Lindstaf
Extern revisor
Toresson Revision AB

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 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 25 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 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 / 2023

Camilla Lindstaf

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	994 750	865 134	823 000
Hyror bostäder	210 000	204 485	204 000
Hyror lokaler	78 750	77 108	77 000
Elintäkter moms	250 000	113 972	157 760
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	28 257	0
Öresutjämning	0	16	0
Försäkringersättning	0	86 609	0
Övriga intäkter	0	334	0
	1 553 500	1 383 643	1 261 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-4 994	0
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-10 900	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-19 000	0
Snöröjning/sandning	-26 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-42 000	-49 360	-39 000
Städning enligt beställning	0	0	-11 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 494	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-129	0
Sopphantering	-9 000	-7 375	-4 000
Gård	-1 000	-842	-5 000
Serviceavtal	-19 000	-18 730	-15 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-5 202	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 236	0
Brandskydd	-5 000	-2 272	-3 000
	-116 000	-122 533	-95 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-1 799	0
Sopphantering/återvinning	0	-1 733	0
Entré/trapphus	0	-3 313	0
Lås	0	-2 948	0
VVS	0	-14 005	0
Elinstallationer	0	-5 740	0
Fasad	-50 000	0	-25 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 936	0
	-100 000	-40 474	-60 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-19 600	0
Tvättstuga	0	-98 939	-120 000
Installationer	0	-30 488	0
VVS	0	-525 222	0
Fasad	0	-48 337	0
Mark/gård/utemiljö	-75 000	-553 320	0
	-75 000	-1 275 906	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-180 479	-115 000
Värme	-318 000	-306 800	-270 000
Vatten	-54 000	-71 848	-56 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-22 794	-19 000
Grovsopor	-9 000	-5 040	-9 000
	-648 000	-586 961	-469 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-51 927	-52 000
Kabel-TV	-13 000	-12 558	-13 000
Bredband	-58 000	-48 396	-42 000
	-132 000	-112 881	-107 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 766	-64 000	-81 000
	-78 766	-64 000	-81 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-500
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 750	-20 000
Föreningskostnader	-14 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-17 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-157 000	-156 067	-143 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-29 876	-8 000
Administration	-5 000	-158 196	-4 000
Korttidsinventarier	0	-14 375	0
Konsultarvode	0	-83 867	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 710	-6 000
	-205 000	-468 753	-205 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-37 000	-37 000
Övriga arvoden	-1 000	-1 000	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-7 459	-12 000
	-50 000	-45 459	-49 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-135 000	-134 578	-135 000
Inventarier	-17 000	-16 185	-17 000
	-152 000	-150 763	-152 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 556 766	-2 867 732	-1 338 500
RÖRELSERESULTAT	-3 266	-1 484 088	-76 740
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 493	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-94 450	-72 228	-36 000
Räntekostnader skattekonto	0	-37	0
	-94 450	-68 767	-36 000
RESULTAT	-97 716	-1 552 856	-112 740

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