



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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
Ingemar Christer Törnkvist	Sekreterare
John Olof Gunnar Osvald	Kassör
Linda Maria Viktoria Fredén	Fastighetsansvarig
Karen Biehl Stürmer	Ledamot

Leyla Fredrika Bäckman	Suppleant
Tina Anne-Christine E Hellberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leyla Fredrika Bäckman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Jenny Asterius Persson
Susanne Wettby

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-27. Extra stämma med anledning av revidering av stadgar.

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.

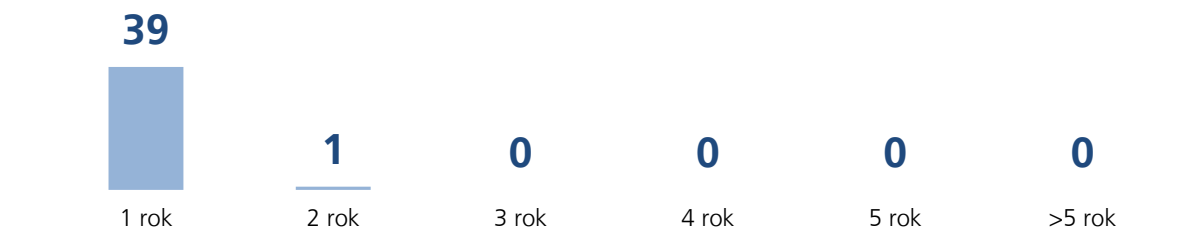
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 714 m², varav 1 604 m² utgör lägenhetsyta 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	outhyrd

Gemensamhetsutrymmen

tvättstuga
torkrum
uteplats/bakgård
cykelskjul på bakgård

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 hiss	2017
Fortsatt arbete med åtgärder OVK	2015 - 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning av putsskador på gårdsfasaden		Startdatum ej beslutat
Renovering av fönster inkl målning		Startdatum ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Vid budgetarbetet inför räkenskapsåret 2020 har styrelsen kunnat konstatera att kostnaderna är under kontroll, men att intäkterna inte står i paritet med de kostnadsökningar som skett de senaste åren. Budgeten 2020 förväntas, med nuvarande intäkter, att generera ett underskott. Därför har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 5% med start april 2020.

Det har inte gjorts några justeringar av månadsavgiften på väldigt länge vilket har, med indexerade kostnadsökningar, skapat ett gap mellan kostnader och intäkter. Nu har vi ett underskott som inte på något sätt är kritiskt men som behöver pareras. Föreningen har en god kassa, men för att skapa en god och hållbar långsiktig ekonomi genomför vi detta nu.

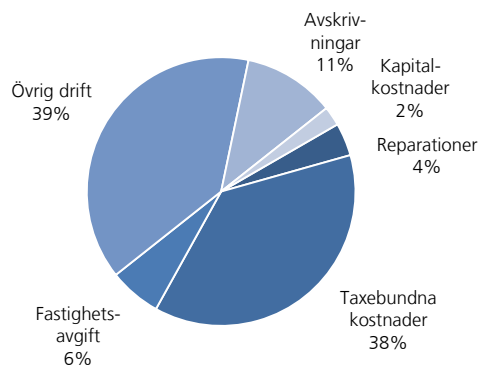
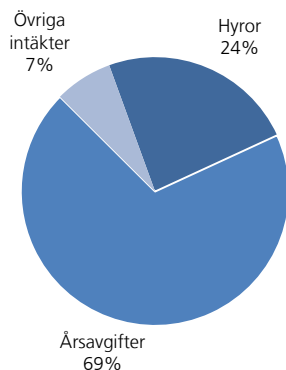
Planen är att höja 5% i år och de nästkommande två åren, dvs. 2021 (5%) och 2022 (5%) för att balansera budgeten. Men det är endast höjningen för 2020 som är beslutad. Parallellt ser styrelsen över möjligheten till nya intäktskällor. Skulle sådana uppkomma så kommer ev kommande planerade höjningar att slopas.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	921 599	868 583
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 074 737	1 078 820
Finansiella intäkter	7	36
Balkongfond	3 550	3 600
Ökning av kortfristiga skulder	0	111 302
	1 078 294	1 193 758
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 085 620	1 061 003
Finansiella kostnader	29 247	28 540
Ökning av kortfristiga fordringar	4 869	37 698
Minskning av långfristiga skulder	13 500	13 500
Minskning av kortfristiga skulder	59 272	0
	1 192 508	1 140 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	807 386	921 599
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-114 214	53 017

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny leverantör av städning i gemensamma utrymmen (entré, trapphus och tvättstuga) har upphandlats. En reviderad och moderniserad version av föreningens stadgar beslutades vid extrastämman den 27 okt 2019. Löpande fastighetsunderhåll har utförts. En underhållsplan för fastigheten som avser åren 2019-2033 har tagits fram. Rutiner för SBA - systematiskt brandskyddsarbete har tagits fram. Policy och rutin för hantering av störmingsärenden och för andrahandsuthyrningar har initierats. Fastighetens routrar och switchar för fastighetsnätets wifi har inventerats och de brister som uppdagats har en plan för åtgärdande. Föreningens gårdslokal har renoverats och inretts. Två föreningsgemensamma städdagar - en på våren och en på hösten har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	517	533	533	519
Hyror/m ² hyresrättsyta	936	821	821	817
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 329	1 376	1 386	963
Elkostnad/m ² totalyta	72	72	58	50
Värmekostnad/m ² totalyta	161	165	164	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	31	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	17	18	22
Soliditet (%)	83	83	84	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-179	-150	-653	-342
Nettoomsättning (tkr)	1 075	1 079	1 070	1 037

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	125 905	75 000	-67 095	118 000
Balkongfond	14 350	3 550	0	10 800
S:a bundet eget kapital	15 224 680	78 550	-67 095	15 213 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 790 245	-75 000	-82 568	-3 632 677
Årets resultat	-179 098	-179 098	149 663	-149 663
S:a ansamlad förlust	-3 969 343	-254 098	67 095	-3 782 340
S:a eget kapital	11 255 337	-175 548	0	11 430 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-179 098
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 715 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	-3 969 343

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 969 343
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 074 737	1 078 820
Summa rörelseintäkter		1 074 737	1 078 820
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-808 922	-889 217
Övriga externa kostnader	Not 4	-276 698	-171 786
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-138 976	-138 976
Summa rörelsekostnader		-1 224 596	-1 199 979
RÖRELSERESULTAT		-149 859	-121 159
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 247	-28 540
Summa finansiella poster		-29 240	-28 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-179 098	-149 663
ÅRETS RESULTAT		-179 098	-149 663

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	12 650 355	12 784 933
Inventarier	Not 7	17 590	21 988
Summa materiella anläggningstillgångar		12 667 946	12 806 921
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 667 946	12 806 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7	740
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	836 913	951 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	44 218	38 397
Summa kortfristiga fordringar		881 138	990 483
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 688	1 688
Summa kassa och bank		1 688	1 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		882 826	992 170
SUMMA TILLGÅNGAR		13 550 771	13 799 092

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 084 425	15 084 425
Fond för yttre underhåll	Not 10	125 905	118 000
Balkongfond		14 350	10 800
Summa bundet eget kapital		15 224 680	15 213 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 790 245	-3 632 677
Årets resultat		-179 098	-149 663
Summa fritt eget kapital		-3 969 343	-3 782 340
SUMMA EGET KAPITAL		11 255 337	11 430 885
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 902 750	1 916 250
Summa långfristiga skulder		1 902 750	1 916 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 500	13 500
Leverantörsskulder		125 158	185 428
Skatteskulder		148 670	139 000
Övriga skulder		644	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	104 712	114 029
Summa kortfristiga skulder		392 684	451 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 550 771	13 799 092

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	745 132	747 336
Hyror bostäder	193 924	193 924
Hyror lokaler	60 612	60 612
Elintäkter	75 075	76 950
Öresutjämning	-6	-2
	1 074 737	1 078 820

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	17 310	68 174
	Fastighetskötsel beställning	6 433	5 754
	Snöröjning/sandning	0	4 719
	Städning entreprenad	36 559	38 970
	Städning enligt beställning	14 937	0
	Hissbesiktning	1 375	1 313
	Gård	0	9 046
	Serviceavtal	18 712	23 202
	Förbrukningsmateriel	4 990	3 815
	Brandskydd	2 723	0
		103 039	154 993
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 206
	Gemensamma utrymmen	11 413	0
	Tvättstuga	12 363	7 622
	Sophantering/återvinning	0	1 013
	Entré/trapphus	544	0
	Lås	7 823	720
	VVS	9 520	2 241
	Elinstallationer	2 044	9 020
	Hiss	3 056	0
	Fönster	0	2 493
	Vattenskada	2 744	0
		49 507	28 315
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	67 095
		0	67 095
	Taxebundna kostnader		
	El	123 111	122 870
	Värme	275 910	282 829
	Vatten	44 396	52 285
	Sophämtning/renhållning	22 204	14 720
	Grovsopor	3 894	9 908
		469 515	482 612
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 580	35 259
	Kabel-TV	11 730	11 487
	Bredband	45 821	39 516
		108 131	86 262
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 730	69 940
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	808 922	889 217

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	0	483
	Juridiska åtgärder	15 434	0
	Inkassering avgift/hyra	3 346	7 225
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	0
	Föreningskostnader	487	9 243
	Styrelseomkostnader	16 845	11 776
	Fritids- och trivselkostnader	0	213
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	133 752	61 469
	Administration	4 782	3 491
	Korttidsinventarier	2 801	1 299
	Konsultarvode	74 613	70 292
	Tidningar facklitteratur	0	640
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 450	5 350
		276 698	171 786

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	134 578	134 578
	Inventarier	4 398	4 398
		138 976	138 976

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-672 891	-538 312
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 578	-134 578
	Utgående avskrivning enligt plan	-807 469	-672 891
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 650 355	12 784 933
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 101 000	13 729 000
	Taxeringsvärde mark	36 064 000	25 517 000
		54 165 000	39 246 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 800 000	37 600 000
	Lokaler	2 365 000	1 646 000
		54 165 000	39 246 000

Not 7	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	43 975	43 975	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	43 975	43 975	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-21 987	-17 590	
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 398	-4 398	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 385	-21 988	
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 590	21 987	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	31 215	31 434	
	Klientmedel hos SBC	805 698	919 912	
		836 913	951 346	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring	44 218	38 397	
		44 218	38 397	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	118 000	236 000	
	Reservering enligt stadgar	75 000	118 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 095	-236 000	
	Vid årets slut	125 905	118 000	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,450 %	1 316 250	1 329 750
	Handelsbanken	1,450 %	600 000	600 000
	Summa skulder till kreditinstitut		1 916 250	1 929 750
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 500	-13 500
			1 902 750	1 916 250
				Villkors- ändringsdag
				2020-06-30
				2020-06-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 848 750 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 465 000	20 465 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 450	1 450
	Avgifter och hyror	103 262	112 579
		104 712	114 029

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Prioriterade underhållsarbeten, enligt aktuell underhållsplan, är renovering av fönster inkl målning samt lagning av skador i fasadputsen på gårdssidan. Elledningarna på vinden ska dras om. Säkerheten i huset stärks genom årligt byte av portkod och genom att policyn för andrahandsuthyrningar driftsätts i inventering och skärpning av rutiner i hanteringen av olika typer av andrahandsuthyrningar. Ekonomins långsiktiga hållbarhet säkras genom fortsatt årlig 5% avgiftshöjning årligen för bostadsrätterna. I det ingår omförhandling av hyror för föreningens hyresgäster - hyreslägenheterna och snickeriet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2020



Maria Perstedt
Ordförande



Ingemar Christer Törnkvist
Sekreterare



John Olof Gunnar Osvald
Kassör



Linda Maria Viktoria Fredén
Fastighetsansvarig



Karen Biehl Stürmer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 6 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred 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
revisionsred 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 2019 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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.

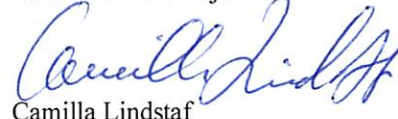
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 12 juni 2020



Camilla Lindstaf

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE