



# 2020

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.

### 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](http://www.sbc.se)



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vitbetan 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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
Karen Biehl Stürmer	Ledamot
Tina Anne-Christine E Hellberg	Ledamot
Hanna-Hedda C A Hyltén-Cavallius	Ledamot
Nils Ronny Sejersen	Ledamot
Christer Ingemar Törnkvist	Ledamot

Jenny Maria E Asterius Persson	Suppleant
Mattias Bernardo José Prieto Ramos	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

### Valberedning

Marie Nilsson  
Susanne Wettby

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-20.

### 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

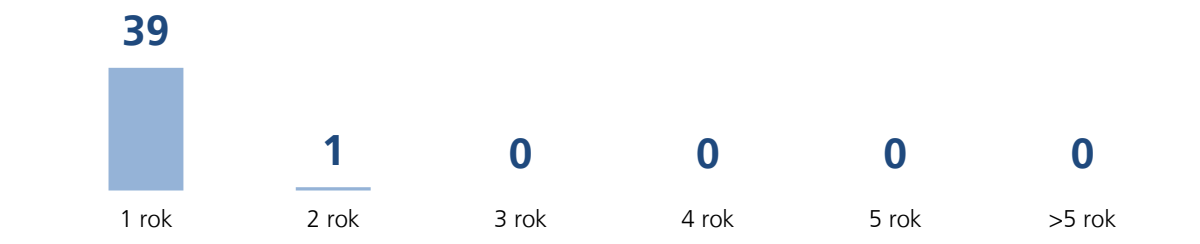
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 714 m<sup>2</sup>, varav 1 604 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 110 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	löpande
gårdslokal	35 m <sup>2</sup>	egen
föreningsförråd	10 m <sup>2</sup>	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	
Lagning av puts-skador på gårdsfasaden	2020	
Inköp av ny tvättmaskin till tvättstuga	2020	
Renovering av hiss	2017	
Fortsatt arbete med åtgärder OVK	2015 - 2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av källartrappa	2021	
Uppfräschning ytskikt tvättstuga	2021	
Byte av leverantör av bredband/wifi	2021	April
Renovering av fönster inkl målning	2021	Vår/sommar
Renovering av entrédörr till fastigheten	2021	Vår/sommar
Ny port till snickeriet	2021	Vår/sommar
Punktåtgärder dagvattenavrinning gårdssida	2022	
Ommålning och renovering av trapphus	2024	
Uppfräschning av trädgård/rabatter och gårdens planering	2024	
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

### Föreningens ekonomi

Föreningen tog 2020-11-19 ett nytt Hypotekslån i Handelsbanken med 1000 000 kr för att täcka kommande fastighetsrenoveringar under 2021-2022.

Föreningens totala lånebild i Handelsbanken är 2 909 500kr. Föreningens Transaktionskonto har ett utgående saldo på 1 772 806kr 2020-12-31.

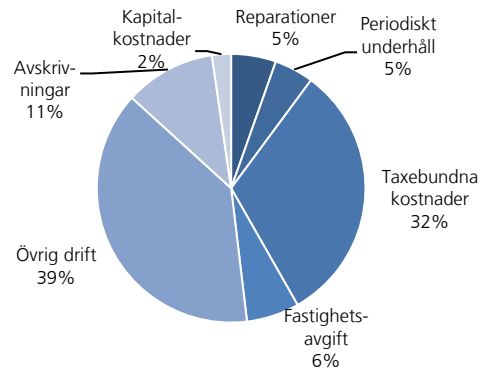
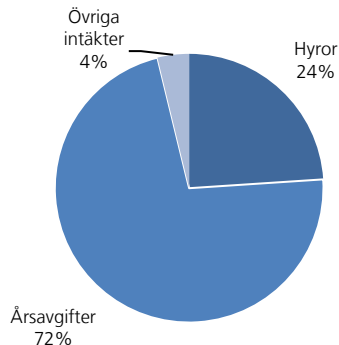
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>807 386</b>	<b>921 599</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 073 132	1 074 737
Finansiella intäkter	52	7
Balkongfond	3 600	3 550
Ökning av långfristiga skulder	993 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	100 750	0
	<b>2 170 784</b>	<b>1 078 294</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 101 451	1 085 620
Finansiella kostnader	29 511	29 247
Ökning av materiella anläggningstillgångar	58 938	0
Ökning av kortfristiga fordringar	13 776	4 869
Minskning av långfristiga skulder	0	13 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	59 272
	<b>1 203 676</b>	<b>1 192 508</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 774 494</b>	<b>807 386</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>967 108</b>	<b>-114 214</b>

\*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 1 429 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

Uppsägning av avtalet med Ownit, leverantör av bredband/wifi sedan många år. Nytt avtal är slutet med Stockholms stadsnät, att gälla från april 2021. Puttskador i fasaden på gårdssidan, under takfoten och kungsbalkongerna samt sprickbildning runt ytterdörrens dörrfoder mot gårdssidan har lagats och färgats in. Den äldre av de två tvättmaskinerna i tvättstugan har tagits bort och en ny fastighetstvättmaskin har installerats. Policy för SBA, systematiskt brandskyddsarbete har tagits fram. Låsfunktionen till rökluckan på vinden har sett över och justerats. Rutiner för regelbundet återkommande brandskyddsronnd har tagits fram och genomförts vid två tillfällen. Policy för och rutiner för handläggning av ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrningar har tagits fram. Policy för och rutiner för handläggning av ansökan om tillstånd för ombyggnation och renoveringar av lägenheter har tagits fram. Energideklaration utförd 2020-03-18 av Anticimex. Giltig till 2030. Hiss beskiktigad och godkänd t o m november 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 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	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	538	517	533	533
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	945	936	821	821
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 018	1 329	1 376	1 386
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	72	72	58
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	161	165	164
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	26	31	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	17	18
Soliditet (%)	77	83	83	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-197	-179	-150	-653
Nettoomsättning (tkr)	1 073	1 075	1 079	1 070

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 604 m<sup>2</sup> bostäder och 110 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 084 425	0	0	15 084 425
Fond för yttre underhåll	242 905	117 000	0	125 905
Balkongfond	17 950	3 600	0	14 350
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 345 280</b>	<b>120 600</b>	<b>0</b>	<b>15 224 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 086 343	-117 000	-179 098	-3 790 245
Årets resultat	-196 753	-196 753	179 098	-179 098
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 283 096</b>	<b>-313 753</b>	<b>0</b>	<b>-3 969 343</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 062 184</b>	<b>-193 153</b>	<b>0</b>	<b>11 255 337</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-196 753
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 969 343
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-117 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 283 096</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>60 175</u>
<b>-4 222 921</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 073 132	1 074 737
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 073 132</b>	<b>1 074 737</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-817 706	-808 922
Övriga externa kostnader	Not 4	-235 120	-276 698
Personalkostnader	Not 5	-48 625	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-138 976	-138 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 240 427</b>	<b>-1 224 596</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-167 295</b>	<b>-149 859</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 511	-29 247
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 459</b>	<b>-29 240</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-196 753</b>	<b>-179 098</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-196 753</b>	<b>-179 098</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,13	12 515 777	12 650 355
Inventarier	Not 8	72 131	17 590
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 587 908</b>	<b>12 667 946</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 587 908</b>	<b>12 667 946</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7	7
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 812 383	836 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 632	44 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 862 022</b>	<b>881 138</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 688	1 688
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 688</b>	<b>1 688</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 863 710</b>	<b>882 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 451 617</b>	<b>13 550 771</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 084 425	15 084 425
Fond för yttre underhåll	Not 11	242 905	125 905
Balkongfond		17 950	14 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 345 280</b>	<b>15 224 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 086 343	-3 790 245
Årets resultat		-196 753	-179 098
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 283 096</b>	<b>-3 969 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 062 184</b>	<b>11 255 337</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 909 500	1 902 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 909 500</b>	<b>1 902 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	13 500
Leverantörsskulder		152 655	125 158
Skatteskulder		159 540	148 670
Övriga skulder		7 583	644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	160 155	104 712
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>479 934</b>	<b>392 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 451 617</b>	<b>13 550 771</b>

## 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.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5/10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	775 361	745 132
Hyror bostäder	196 445	193 924
Hyror lokaler	60 612	60 612
Elintäkter	28 593	75 075
Elintäkter moms	12 067	0
Öresutjämning	54	-6
	<b>1 073 132</b>	<b>1 074 737</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	17 310
	Fastighetskötsel beställning	1 600	6 433
	Städning entreprenad	36 900	36 559
	Städning enligt beställning	15 687	14 937
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Myndighetstillsyn	13 650	0
	Sophantering	3 406	0
	Gård	3 372	0
	Serviceavtal	4 719	18 712
	Förbrukningsmateriel	3 687	4 990
	Brandskydd	21 556	2 723
		<b>105 990</b>	<b>103 039</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	11 413
	Tvättstuga	7 578	12 363
	Sophantering/återvinning	1 146	0
	Källare	8 750	0
	Entré/trapphus	0	544
	Lås	0	7 823
	VVS	0	9 520
	Ventilation	3 788	0
	Elinstallationer	45 120	2 044
	Hiss	2 848	3 056
	Vattenskada	0	2 744
		<b>69 230</b>	<b>49 507</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	2 800	0
	Fasad	57 375	0
		<b>60 175</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 384	123 111
	Värme	258 986	275 910
	Vatten	55 533	44 396
	Sophämtning/renhållning	17 421	22 204
	Grovsopor	8 510	3 894
		<b>400 834</b>	<b>469 515</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 139	50 580
	Kabel-TV	11 878	11 730
	Bredband	39 650	45 821
		<b>100 667</b>	<b>108 131</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>80 810</b>	<b>78 730</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>817 706</b>	<b>808 922</b>



<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	487	0
	Tele- och datakommunikation	645	0
	Juridiska åtgärder	13 156	15 434
	Inkassering avgift/hyra	450	3 346
	Hysesförluster	367	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	797	487
	Styrelseomkostnader	16 156	16 845
	Studieverksamhet	5 000	438
	Förvaltningsarvode	135 844	133 752
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	3 590	4 782
	Korttidsinventarier	7 307	2 801
	Konsultarvode	19 501	74 613
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 450
		<b>235 120</b>	<b>276 698</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	37 000	0
	Sociala kostnader	11 625	0
		<b>48 625</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	134 578	134 578
	Inventarier	4 398	4 398
		<b>138 976</b>	<b>138 976</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 457 824	13 457 824
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 457 824</b>	<b>13 457 824</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-807 469	-672 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 578	-134 578
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-942 047</b>	<b>-807 469</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 515 777</b>	<b>12 650 355</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 101 000	18 101 000
	Taxeringsvärde mark	36 064 000	36 064 000
		<b>54 165 000</b>	<b>54 165 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 800 000	51 800 000
	Lokaler	2 365 000	2 365 000
		<b>54 165 000</b>	<b>54 165 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 975	43 975
	Nyanskaffningar	58 938	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 913</b>	<b>43 975</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 385	-21 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 398	-4 398
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 783</b>	<b>-26 385</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>72 130</b>	<b>17 590</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	39 577	31 215
	Klientmedel hos SBC	1 772 806	805 698
		<b>1 812 383</b>	<b>836 913</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	49 632	44 218
		<b>49 632</b>	<b>44 218</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	125 905	118 000
	Reservering enligt stadgar	117 000	75 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-67 095
	<b>Vid årets slut</b>	<b>242 905</b>	<b>125 905</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,440 %	600 000	600 000	2025-06-30
	Handelsbanken	1,440 %	1 309 500	1 316 250	2025-06-30
	Handelsbanken	1,200 %	1 000 000	0	2025-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 909 500</b>	<b>1 916 250</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-13 500	
			<b>2 909 500</b>	<b>1 902 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 909 500 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	20 465 000	20 465 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	37 000	0
	Sociala avgifter	11 625	0
	Ränta	2 807	1 450
	Avgifter och hyror	108 723	103 262
		<b>160 155</b>	<b>104 712</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning av källartrappan. Ommålning/renovering av trapphus. Uppfräschning av trädgårdens rabatter och planteringar samt gårdens fysiska planering. Rensning av avlopp och ventilationskanaler.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 2/6 2021



Maria Perstedt  
Ordförande



Karen Biehl Stürmer  
Ledamot



Tina Anne-Christine E Hellberg  
Ledamot



Hanna-Hedda C A Hyltén-Cavallius  
Ledamot



Nils Ronny Sejersen  
Ledamot



Christer Ingemar Törnkvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/6 2021



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 2020.

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 2020 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  
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 2020 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.

### **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 7/6 2021

Camilla Lindstaf

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	823 000	775 361	747 000
Hyror bostäder	197 000	196 445	193 000
Hyror lokaler	75 000	60 612	60 000
Elintäkter	0	28 593	0
Elintäkter moms	100 000	12 067	0
Öresutjämning	0	54	0
	<b>1 195 000</b>	<b>1 073 132</b>	<b>1 000 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-19 000	0	0
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-1 600	0
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-39 000	-36 900	-41 000
Städning enligt beställning	-5 000	-15 687	-15 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 413	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-13 650	0
Sopphantering	0	-3 406	0
Gård	-5 000	-3 372	0
Serviceavtal	-20 000	-4 719	-25 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 687	-5 000
Brandskydd	-3 000	-21 556	0
	<b>-108 000</b>	<b>-105 990</b>	<b>-93 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-7 578	0
Sopphantering/återvinning	0	-1 146	0
Källare	0	-8 750	0
Ventilation	0	-3 788	0
Elinstallationer	0	-45 120	0
Hiss	0	-2 848	0
	<b>-35 000</b>	<b>-69 230</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-650 000	0	0
Tvättstuga	0	-2 800	0
Fasad	0	-57 375	0
	<b>-650 000</b>	<b>-60 175</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-100 000	-60 384	-128 000
Värme	-288 000	-258 986	-295 000
Vatten	-45 000	-55 533	-53 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-17 421	-16 000
Grovsopor	-5 000	-8 510	-11 000
	<b>-462 000</b>	<b>-400 834</b>	<b>-503 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-53 000	-49 139	-42 000
Kabel-TV	-13 000	-11 878	-12 000
Bredband	-48 000	-39 650	-42 000
	<b>-114 000</b>	<b>-100 667</b>	<b>-96 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 000	-80 810	-79 000
	<b>-79 000</b>	<b>-80 810</b>	<b>-79 000</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	-487	0
Tele- och datakommunikation	0	-645	0
Juridiska åtgärder	-10 000	-13 156	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Hysesförluster	0	-367	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-10 000
Föreningskostnader	-1 000	-797	-10 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-16 156	-37 000
Studieverksamhet	-1 000	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-141 000	-135 844	-136 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-7 500	0
Administration	-4 000	-3 590	-4 000
Korttidsinventarier	0	-7 307	0
Konsultarvode	0	-19 501	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 570	-6 000
	<b>-187 000</b>	<b>-235 120</b>	<b>-203 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-37 000	-37 000	0
Arbetsgivaravgifter	-11 625	-11 625	0
	<b>-48 625</b>	<b>-48 625</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-135 000	-134 578	-135 000
Inventarier	-5 000	-4 398	-5 000
	<b>-140 000</b>	<b>-138 976</b>	<b>-140 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 823 625</b>	<b>-1 240 427</b>	<b>-1 164 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-628 625</b>	<b>-167 295</b>	<b>-164 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	29	0
Låneräntor	-40 000	-28 985	-41 000
Räntekostnader skattekonto	0	-457	0
Övriga räntekostnader	0	-69	0
	<b>-40 000</b>	<b>-29 459</b>	<b>-41 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-668 625</b>	<b>-196 753</b>	<b>-205 000</b>

# 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 omsättnings-tillgångar (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

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](http://www.sbc.se)