

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 19

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 2003 och 2023.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Olof Morgan Frölich	Ledamot
Klas Henrik Johansson	Ledamot
Josefin Heléna Kristiansson	Ledamot
Sara Cecilia Långvik	Ledamot
Per-Olof Douglas Vadeborn	Ledamot
Paola Andrea Zamora Perez	Ledamot

Robert Buchmann	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Marit Frölich

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VITBETAN 19	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

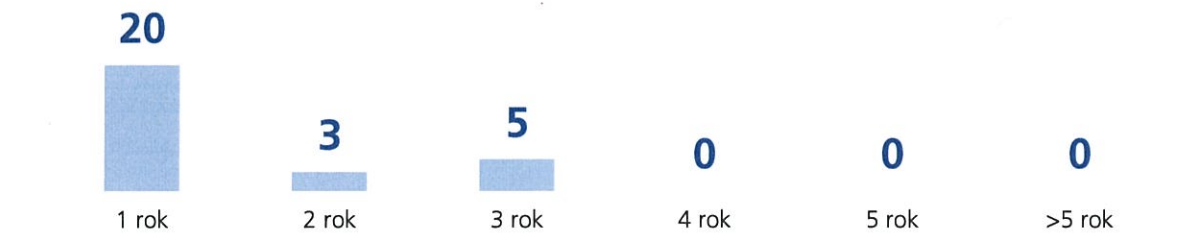
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 686 m², varav 1 457 m² utgör lägenhetsyta och 229 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio Knox	108 m ²	2021-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av port mot gatan	2020	Pågående
Slipning/lackning av insida hiss	2020	Pågående
Byte av undercentral	2018	Bytet utfört av Klimatrör AB
OVK, injustering	2018 - 2019	Utfört
Stamspolning	2017	Tidigarelagd pga. flertalet stopp i avlopp under året
Underhåll av fönsterkarmar	2016	
Åtgärder från ventilationskontroll	2016 - 2017	Insättning av tilluftsventiler fönster 2017
Byte av termostater	2016	
Ventilation åtgärdad i lokal ägd av Copon/Bisterbask och Hyreslokal	2014 - 2015	November
Ny vägg mellan hyreslokal och lokal ägd av Copon/Bisterbask	2014	November
Radonmätning av lägenheter	2014 - 2015	November- februari
Nytt golv i lokal ägd av Copon/Bisterbask pga vattenskada	2014 - 2015	November
Tätning av trottoar närmast fastigheten på gatusidan	2013	April
Stamspolning	2013	Maj
Nya balkonger mot gatan	2013	Projektid v 1-13. Balcona leverantör.
Ventilationskontroll	2013	Franska Bukten leverantör.
Reparation av tak mot gård	2011	
Byte till säkerhetsklassade lägenhetsdörrar	2011	
Reparation av fasad mot gård och gata	2011	
Installation av nya postboxar	2011	
Installation av nytt låssystem för porten	2011	
Reparation av kungsbalkong	2010	
Renovering av tvättstuga	2009	Inkl. nya maskiner
Målning trapphus	2008	
Omputsning av fasad	2005	Juli
Ventilationskontroll	2005	Februari
Nya balkonger	2003	v 38-46
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll fönster mot innergård	2022	Enligt underhållsplan
Stamspolning	2022	Enligt underhållsplan
Målning av plåttak	2022	Enligt underhållsplan
Fasad, rengöring och målning	2023	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör (ej beställt av alla medlemmar)	OwnIT
Teknisk förvaltning	Husskötsel AB
Anslutning operatörsneutralt fibernät	AB Stokab
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC
Snöskottning	Repexpressen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Låsservice	Söderlås
Grovsopor	Suez Sverige AB
Porttelefon	TeliaSonera AB
Hiss service	KONE AB
TV + Bredband	ComHem
Elnätsavtal	Stockholm Exergi
Skadedjur/fukt etc	Anticimex via fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar
Städning	Vanadis care
Mattvätt	Antartic
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall

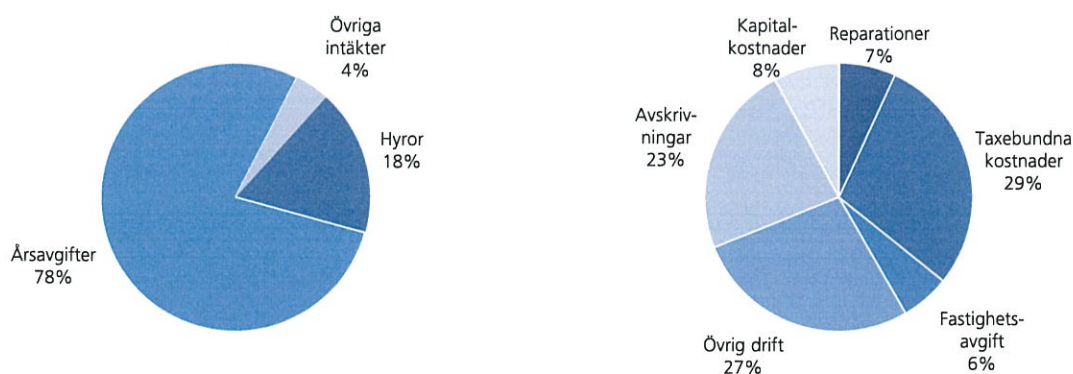
Föreningens ekonomi

Under 2019 i april amorterade vi 500.000 kr på lånet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 588 827	988 214
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 323 108	1 336 093
Finansiella intäkter	36	107
Minskning kortfristiga fordringar	35 410	0
Balkongfond	10 462	10 238
Ökning av långfristiga skulder	0	608 512
Ökning av kortfristiga skulder	0	49 858
	1 369 016	2 004 808
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	785 270	1 290 767
Finansiella kostnader	90 341	84 866
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 563
Minskning av långfristiga skulder	544 488	0
Minskning av kortfristiga skulder	50 626	0
	1 470 724	1 404 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 487 118	1 588 827
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-101 709	600 612

*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

Året som gått, var ett bra år ekonomiskt. Vi hade inte så stora utlägg i renoveringar mer än normalt underhåll. En amortering av lån på 500.000 kronor gjordes i april.

Vi vill tacka Emelie, David och Minna som avgick ur styrelsen, samt välkomna in Sara, Klas och Paola som nya styrelsemedlemmar.

Ett problem uppkom i april hos vår hyresgäst Chris Knox när våra grannar bytte stammar i sin fastighet. Skadedjur kom in och incidenten hanterades med hjälp av Anticimex. En hyresreglering gjordes med hyresgästen då lokalen inte kunde nyttjas fullt ut under en period.

Två nya medlemmar har kommit in, den ena flyttade in i början av året och den andra flyttar in i början av 2020.

Offerter har tagits in för takrenovering och målning. Fallskydd på taket skall förstärkas bland annat för att göra snöskottning säkrare. Fasaden mot gatan skall på ett ställe repareras och målas då putsen har släppt. RepExpressen blir leverantör av detta.

Sensorer i trapphuset och på vinden har installerats för att möjliggöra sparande av el.

Solpaneler har varit uppe på agendan, men för ögonblicket bordlagts, då vi behöver mer underlag för bland annat kostnad, avskrivningstider etc.

I maj bytte vi städleverantör för att få högre kvalitet på den tjänsten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	713	713	692	692
Hyror/m ² hyresrättsyta	994	1 021	1 002	993
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 709	4 084	3 665	3 687
Elkostnad/m ² totalyta	22	22	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	125	127	124	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	29	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	50	49	49
Soliditet (%)	79	77	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	184	-238	-3	-116
Nettoomsättning (tkr)	1 285	1 275	1 240	1 238

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 457 m² bostäder och 229 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 088 908	0	0	22 088 908
Upplåtelseavgifter	284 201	0	0	284 201
Kapitaltillskott	1 110 064	0	0	1 110 064
Fond för yttre underhåll	154 026	154 026	-126 090	126 090
Balkongfond	100 054	10 461	0	89 592
S:a bundet eget kapital	23 737 253	164 487	-126 090	23 698 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 788 185	-154 026	-112 150	-2 522 009
Årets resultat	184 283	184 283	238 240	-238 240
S:a ansamlad förlust	-2 603 902	30 257	126 090	-2 760 249
S:a eget kapital	21 133 351	194 744	0	20 938 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	184 283
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 634 159
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 026
summa balanserat resultat	-2 603 902

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 603 902
----------------------------------	-------------------

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	1 284 813	1 274 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 295	61 573
Summa rörelseintäkter		1 323 108	1 336 093
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-626 108	-1 037 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 534	-193 646
Personalkostnader	Not 6	-59 628	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-263 250	-198 807
Summa rörelsekostnader		-1 048 520	-1 489 573
RÖRELSERESULTAT		274 588	-153 481
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 341	-84 866
Summa finansiella poster		-90 305	-84 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		184 283	-238 240
ÅRETS RESULTAT		184 283	-238 240

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 406 320	24 669 570
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 406 320	24 669 570
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		898 188	898 188
Summa finansiella anläggningstillgångar		900 988	900 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 307 308	25 570 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4	70
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 487 664	1 624 908
Summa kortfristiga fordringar		1 487 668	1 624 978
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		191	0
Summa kassa och bank		191	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 487 859	1 624 978
SUMMA TILLGÅNGAR		26 795 167	27 195 535

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 373 109	22 373 109
Kapitaltillskott		1 110 064	1 110 064
Fond för yttre underhåll	Not 12	154 026	126 090
Balkongfond		100 054	89 592
Summa bundet eget kapital		23 737 253	23 698 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 788 185	-2 522 009
Årets resultat		184 283	-238 240
Summa fritt eget kapital		-2 603 902	-2 760 249
SUMMA EGET KAPITAL		21 133 351	20 938 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 340 845	5 885 333
Summa långfristiga skulder		5 340 845	5 885 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	44 488	44 488
Leverantörsskulder		143 049	111 262
Skatteskulder		6 354	9 022
Övriga skulder		25 000	52 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	102 080	153 878
Summa kortfristiga skulder		320 971	371 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 795 167	27 195 535

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	112 år	200 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Värmepump	Fullt avskriven	10 år
Port/säkerhetsdörrar	10 år	10 år
Porttelefon	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	991 245	991 245
Årsavgifter - lokaler	44 209	44 209
Hyror bostäder	79 920	79 532
Hyror lokaler	152 751	159 483
Avgift andrahandsuthyrning	16 663	0
Öresutjämning	26	51
	1 284 813	1 274 520

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Försäkringsersättning	0	61 573
Återbäring försäkringsbolag	38 295	0
	38 295	61 573

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	23 628	23 628
	Fastighetskötsel beställning	0	8 352
	Snöröjning/sandning	6 250	17 125
	Städning entreprenad	30 726	37 329
	Mattvätt/Hyrmattor	3 491	3 126
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 219
	Hissbesiktning	2 723	2 539
	Myndighetstillsyn	11 050	0
	Serviceavtal	21 530	3 963
	Förbrukningsmateriel	0	7 511
		99 398	104 792
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	38 813
	Entré/trapphus	0	5 455
	Lås	3 176	1 976
	VVS	0	10 170
	Värmeanläggning/undercentral	6 958	0
	Elinstallationer	26 225	1 071
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 456
	Hiss	39 602	4 624
	Balkonger/altaner	0	8 800
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
	Vattenskada	0	6 479
		77 836	78 844
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	400 000
		0	400 000
	Taxebundna kostnader		
	El	37 373	36 626
	Värme	209 915	214 090
	Vatten	41 599	48 986
	Sophämtning/renhållning	39 584	42 214
		328 470	341 916
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 664	44 392
	Kabel-TV	5 764	5 645
		52 428	50 037
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	67 976	61 736
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	626 108	1 037 325

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	1 976
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	581	1 438
	Förvaltningsarvode	70 508	68 374
	Administration	972	1 572
	Konsultarvode	0	93 392
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 940
		99 534	193 646

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	13 128	14 296
		59 628	59 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	147 119	82 676
	Förbättringar	116 131	116 131
		263 250	198 807

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 060 613	28 060 613
	Utgående anskaffningsvärde	28 060 613	28 060 613
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 391 043	-3 192 237
	Årets avskrivningar enligt plan	-263 250	-198 807
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 654 293	-3 391 043
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 406 320	24 669 570
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 518 125	8 518 125
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 342 000	19 630 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	22 400 000
		51 342 000	42 030 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 400 000	39 600 000
	Lokaler	2 942 000	2 430 000
		51 342 000	42 030 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 431	18 431
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 431	18 431
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 431	-18 431
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 431	-18 431
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	546	36 081
	Klientmedel hos SBC	1 487 118	1 588 827
		1 487 664	1 624 908
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	126 090	126 090
	Reservering enligt stadgar	154 026	126 090
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-126 090	-126 090
	Vid årets slut	154 026	126 090

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,700 %	300 000	300 000	2020-02-24
Handelsbanken	1,700 %	800 000	800 000	2020-03-16
Handelsbanken	0,000 %	0	500 000	2019-04-24
Handelsbanken	1,700 %	2 166 942	2 190 754	2020-02-13
Handelsbanken	1,700 %	789 391	798 067	2020-01-17
Handelsbanken	1,700 %	250 000	250 000	2020-03-04
Handelsbanken	1,700 %	100 000	100 000	2020-03-04
Handelsbanken	1,700 %	350 000	350 000	2020-02-16
Handelsbanken	1,950 %	629 000	641 000	2020-03-27
Summa skulder till kreditinstitut		5 385 333	5 929 821	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 488	-44 488	
		5 340 845	5 885 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 162 893 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 800 000	18 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	10 507	10 844
	Avgifter och hyror	91 573	143 034
		102 080	153 878

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Takrenovering och reparation av fasadputs mot gatan pågår.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30/3 2020



Johan Olof Morgan Frölich
Ledamot



Klas Henrik Johansson
Ledamot



Josefin Heléna Kristiansson
Ledamot



Robert Buchmehl
Suppleant

1981 12 23 2957

~~Sara Cecilia Långvik~~
Ledamot



Per-Olof Douglas Vadeborn
Ledamot



Paola Andrea Zamora Perez
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 19, org.nr 769603-7246.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vitbetan 19 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed 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 19 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

J

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.

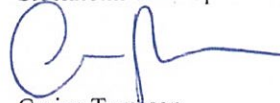
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	991 000	991 245	991 000
Årsavgifter - lokaler	44 000	44 209	44 000
Hyror bostäder	79 000	79 920	79 000
Hyror lokaler	121 000	152 751	159 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	16 663	0
Öresutjämning	0	26	0
Återbäring försäkringsbolag	0	38 295	0
	1 235 000	1 323 108	1 273 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-25 000	-23 628	-25 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-6 250	-25 000
Städning entreprenad	-39 000	-30 726	-39 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 491	-4 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 723	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-11 050	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-5 000	-21 530	-4 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	0	-8 000
	-114 000	-99 398	-115 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-76 000	0	-85 000
Lås	0	-3 176	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 958	0
Elinstallationer	0	-26 225	0
Hiss	0	-39 602	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 875	0
	-76 000	-77 836	-85 000
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-37 373	-35 000
Värme	-223 000	-209 915	-218 000
Vatten	-49 000	-41 599	-46 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-39 584	-45 000
	-355 000	-328 470	-344 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-46 664	-48 000
Kabel-TV	-6 000	-5 764	-8 000
	-53 000	-52 428	-56 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 001	-67 976	-63 000
	-68 001	-67 976	-63 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-613	-3 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-581	-2 000
Förvaltningsarvode	-72 000	-70 508	-70 000
Administration	-2 000	-972	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 000
	-105 000	-99 534	-104 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-46 500	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 128	-15 000
	-61 000	-59 628	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-149 000	-147 119	-125 300
Förbättringar	-117 000	-116 131	-117 000
	-266 000	-263 250	-242 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 098 001	-1 048 520	-1 070 300
RÖRELSERESULTAT	136 999	274 588	202 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	36	0
Låneräntor	-87 000	-90 340	-86 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-87 000	-90 305	-86 000
RESULTAT	49 999	184 283	116 700

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!



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