





# 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.

### 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.

Utän 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 19

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 2013 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 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

Sixten Vollrath Oswald Ekström	Ordförande
Bjarki Helgason	Sekreterare
Minna Ahvenkoski	Kassör
Joakim Hagman	Ledamot
Sara Långvik	Ledamot
Per-Olof Douglas Vadeborn	Ledamot
Paola Zamora Perez	Ledamot

George Ribbing	Suppleant
Tone Linnea Maria Westerholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Eva Forstenberg  
Per-Niclas Thell

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-16.  
Extra föreningsstämma hölls 2020-12-14. Extrainsatt stämma för att tillsätta ny styrelse.

### 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

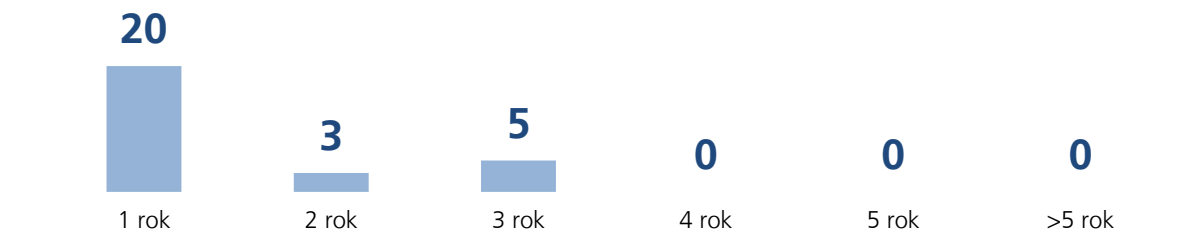
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 686 m<sup>2</sup>, varav 1 457 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 229 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2021-06-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Slipning/lackning av insida hiss	2020	Pågående
Renovering av port mot gatan	2020	Pågående
Kollektivt bredband från Ownit	2020	Pågående
Stamspolning	2020	Utfört september
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
Nya balkonger mot gatan	2013	Projektid v 1-13. Balcona leverantör.
Ventilationskontroll	2013	Franska Bukten leverantör.
Stamspolning	2013	Maj
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
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Port och dörr till källare	2021	Akut åtgärd
Hissreparation	2021	Akut åtgärd
Brandlarm vid	2021	Akut åtgärd
Målning av plåttak	2022	Enligt underhållsplan
Underhåll fönster mot innergård	2022	Enligt underhållsplan
Stamspolning	2022	Enligt underhållsplan
Fasad, rengöring och målning	2023	Enligt underhållsplan

---

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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
Bredband	Ownit
Kreditupplysning	UC

## Föreningens ekonomi

Föreningen följer underhållsplanen.

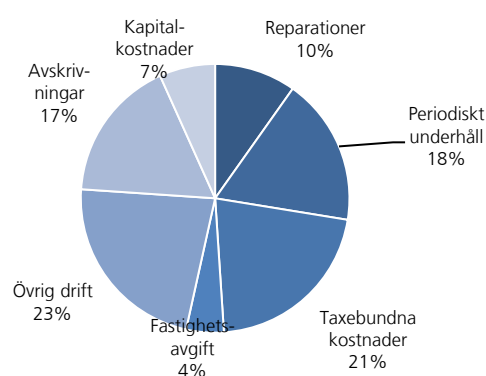
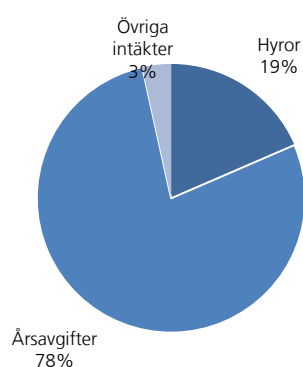
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-06-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 487 118</b>	<b>1 588 827</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 327 046	1 323 108
Finansiella intäkter	30	36
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 410
Balkongfond	10 462	10 462
Ökning av kortfristiga skulder	28 997	0
	<b>1 366 535</b>	<b>1 369 016</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 162 994	785 270
Finansiella kostnader	103 189	90 341
Ökning av kortfristiga fordringar	27 097	0
Minskning av långfristiga skulder	44 488	544 488
Minskning av kortfristiga skulder	0	50 626
	<b>1 337 769</b>	<b>1 470 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 515 884</b>	<b>1 487 118</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>28 766</b>	<b>-101 709</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

En ny styrelse tillsattes i december efter en extrainsatt stämma. Den huvudsakliga anledningen var att flera medlemmar i den dåvarande styrelsen avgick med anledning av flytt.

Stampsolning utfördes i början september 2020 och kollektivt bredband från Ownit installerades 2020. Det återstår att några lägenheter ska få uttag installerade av installatören TMK på uppdrag av Ownit.

1 ny medlem tillkom till föreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st  
Medlemslokaler: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	713	713	713	692
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 050	994	1 021	1 002
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 678	3 709	4 084	3 665
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	22	22	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	125	127	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	25	29	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	54	50	49
Soliditet (%)	79	79	77	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-202	184	-238	-3
Nettoomsättning (tkr)	1 284	1 285	1 275	1 240

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 457 m<sup>2</sup> bostäder och 229 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	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	701 353	547 327	0	154 026
Balkongfond	110 516	10 462	0	100 054
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 295 042</b>	<b>557 789</b>	<b>0</b>	<b>23 737 253</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 151 229	-547 327	184 283	-2 788 185
Årets resultat	-202 296	-202 296	-184 283	184 283
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 353 525</b>	<b>-749 623</b>	<b>0</b>	<b>-2 603 902</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 941 517</b>	<b>-191 834</b>	<b>0</b>	<b>21 133 351</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-202 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 603 902
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-547 327</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 353 525</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>271 000</u>
<b>-3 082 525</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	1 283 576	1 284 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 470	38 295
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 327 046</b>	<b>1 323 108</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-962 057	-626 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 286	-99 534
Personalkostnader	Not 6	-59 652	-59 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-263 189	-263 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 426 183</b>	<b>-1 048 520</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-99 137</b>	<b>274 588</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 189	-90 341
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 159</b>	<b>-90 305</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-202 296</b>	<b>184 283</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-202 296</b>	<b>184 283</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 8,14	24 143 131	24 406 320
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 143 131</b>	<b>24 406 320</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		898 188	898 188
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>900 988</b>	<b>900 988</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 044 119</b>	<b>25 307 308</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 543 722	1 487 664
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 543 722</b>	<b>1 487 668</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	191
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>191</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 543 722</b>	<b>1 487 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 587 841</b>	<b>26 795 167</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		22 373 109	22 373 109
Kapitaltillskott		1 110 064	1 110 064
Fond för yttre underhåll	Not 12	701 353	154 026
Balkongfond		110 516	100 054
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 295 042</b>	<b>23 737 253</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 151 229	-2 788 185
Årets resultat		-202 296	184 283
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 353 525</b>	<b>-2 603 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 941 517</b>	<b>21 133 351</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	-44 488	5 340 845
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-44 488</b>	<b>5 340 845</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 385 333	44 488
Leverantörsskulder		107 411	143 049
Skatteskulder		8 562	6 354
Övriga skulder		51 542	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	137 965	102 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 690 813</b>	<b>320 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 587 841</b>	<b>26 795 167</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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	112 år	112 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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	991 245	991 245
Årsavgifter - lokaler	44 289	44 209
Hyror bostäder	79 920	79 920
Hyror lokaler	165 727	152 751
Avgift andrahandsuthyrning	2 372	16 663
Öresutjämning	24	26
	<b>1 283 576</b>	<b>1 284 813</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	43 470	38 295
	<b>43 470</b>	<b>38 295</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 628	23 628
	Snöröjning/sandning	7 875	6 250
	Städning entreprenad	29 359	30 726
	Mattvätt/Hyrmattor	3 492	3 491
	Hissbesiktning	2 900	2 723
	Myndighetstillsyn	0	11 050
	Serviceavtal	8 651	21 530
		<b>75 905</b>	<b>99 398</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	12 704	0
	Lås	2 125	3 176
	VVS	29 813	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 958
	Elinstallationer	0	26 225
	Hiss	96 466	39 602
	Skador/klotter/skadegörelse	8 385	1 875
		<b>149 493</b>	<b>77 836</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	195 500	0
	Fasad	75 500	0
		<b>271 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 109	37 373
	Värme	194 563	209 915
	Vatten	52 034	41 599
	Sophämtning/renhållning	47 431	39 584
		<b>327 137</b>	<b>328 470</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 132	46 664
	Kabel-TV	5 837	5 764
	Bredband	15 120	0
		<b>69 089</b>	<b>52 428</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>69 432</b>	<b>67 976</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>962 057</b>	<b>626 108</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 857	613
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Hyresförluster	80	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	638	581
	Förvaltningsarvode	71 576	70 508
	Administration	1 665	972
	Konsultarvode	38 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		<b>141 286</b>	<b>99 534</b>

<b>Not 6</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	47 300	46 500
	Sociala kostnader	12 352	13 128
		<b>59 652</b>	<b>59 628</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	148 896	147 119
	Förbättringar	114 293	116 131
		<b>263 189</b>	<b>263 250</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 060 613	28 060 613
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 060 613</b>	<b>28 060 613</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 654 293	-3 391 043
	Årets avskrivningar enligt plan	-263 189	-263 250
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 917 482</b>	<b>-3 654 293</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 143 131</b>	<b>24 406 320</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 518 125	8 518 125
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 342 000	20 342 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		<b>51 342 000</b>	<b>51 342 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 400 000	48 400 000
	Lokaler	2 942 000	2 942 000
		<b>51 342 000</b>	<b>51 342 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 431	18 431
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 431</b>	<b>18 431</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 431	-18 431
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 431</b>	<b>-18 431</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	27 838	546
	Klientmedel hos SBC	1 515 884	1 487 118
		<b>1 543 722</b>	<b>1 487 664</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	154 026	126 090
	Reservering enligt stadgar	547 327	154 026
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-126 090
	<b>Vid årets slut</b>	<b>701 353</b>	<b>154 026</b>

**Not 13** 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	1,950 %	2 143 130	2 166 942	2021-02-15
Handelsbanken	1,950 %	780 715	789 391	2021-01-07
Handelsbanken	1,950 %	300 000	300 000	2021-02-25
Handelsbanken	1,950 %	250 000	250 000	2021-03-04
Handelsbanken	1,950 %	100 000	100 000	2021-03-04
Handelsbanken	1,950 %	800 000	800 000	2021-03-16
Handelsbanken	1,950 %	350 000	350 000	2021-02-08
Handelsbanken	1,950 %	617 000	629 000	2021-03-29
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 340 845</b>	<b>5 385 333</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 385 333	-44 488	
		<b>-44 488</b>	<b>5 340 845</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 118 405 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 800 000	18 800 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	11 692	10 507
Avgifter och hyror	126 273	91 573
	<b>137 965</b>	<b>102 080</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att byta hiss under 2021 då nuvarande är gammal och är opålitlig samt håller reservdelar hos KONE på att ta slut. Pågående arbete med att ta in offerter för att hitta bästa alternativet. Eventuellt behöver föreningen ta ett extra lån för att finansiera ny hiss.

Styrelsen ser även över att installera brandlarm på vinden.

Styrelsen ser även över eventuell avgiftshöjning för samtliga i föreningen, detta kommer ske tidigast 1.6.2021.

Styrelsen kommer även se över alla avtal som förningen har för att säkerställa bästa pris och även se över befintliga räntor på banklån.

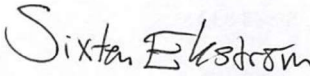
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

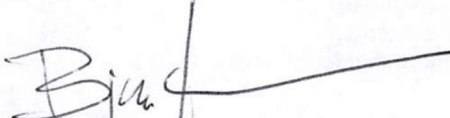
---

## Styrelsens underskrifter


---

STOCKHOLM den 5 / 4 2021

  
Sixten Vollrath Osvald Ekström  
Ordförande

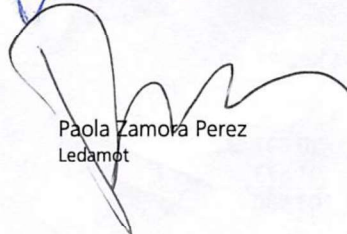
  
Bjarki Helgason  
Sekreterare

  
Minna Ahvenkoski  
Kassör

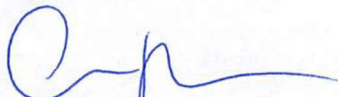
  
Joakim Hagman  
Ledamot

  
Sara Långvik  
Ledamot

  
Per-Olof Douglas Vadeborn  
Ledamot

  
Paola Zamora Perez  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021

  
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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vitbetan 19 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

U



**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.

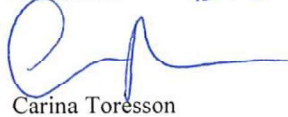
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 12/5 2021



Carina Toresson



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