



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VITBETAN 19	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 1 457 kvm och 1 hyreslokal om 167 kvm samt 1 bostadsrättslokal om 62 kvm. Byggnadernas totalyta är 1686 kvm enligt skatteverkets fastighetstaxering.

Styrelsens sammansättning

Edwin Simon Xavante Andersson	Ordförande
Tone Linnea Maria Westerholm	Tjänstgörande suppleant
Fredrik Quinones	Styrelseledamot avgått under året
Jesper Klippberg	Styrelseledamot
Lars-Ludvig Karl Ernest Ekeman	Styrelseledamot
Maria Freitag	Styrelseledamot
Ninos Josef	Styrelseledamot
Sara Cecilia Långvik	Styrelseledamot

Valberedning

Sanna Forslund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Carina Toresson

Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Slipning av trappa - Enligt behov
Nya namnskyltar på lägenhetsdörrar
- 2022** ● Stamspolning - Enligt underhållsplan
Målning trapphus - Enligt behov
Byte av postboxar - Enligt behov
Entrédörr uppfräschning - Enligt behov
Digital anslagstavla/tvättstuga bokning - Enligt behov
Byte av porttelefon - Enligt behov
- 2020** ● Stamspolning - Utfört september
Kollektivt bredband från Ownit - Pågående
- 2018-2019** ● OVK, injustering - Utfört
- 2018** ● Byte av undercentral - Bytet utfört av Klimatrör AB
- 2017** ● Stamspolning - Tidigarelagd pga flertalet stopp i avlopp under året
- 2016-2017** ● Åtgärder från ventilationskontroll - Insättning av tilluftsventiler fönster 2017
- 2016** ● Underhåll av fönsterkarmar
Byte av termostater
- 2014-2015** ● Radonmätning av lägenheter - November- februari
Nytt golv i lokal ägd av Copon/Bisterbask pga vattenskada - November
Ventilation åtgärdad i lokal ägd av Copon/Bisterbask och Hyreslokal - November
- 2014** ● Ny vägg mellan hyreslokal och lokal ägd av Copon/Bisterbask - November
- 2013** ● Nya balkonger mot gatan - Projekttid v 1-13. Balcona leverantör.
Tätning av trottoar närmast fastigheten på gatusidan - April

- 2011** ● Byte till säkerhetsklassade lägenhetsdörrar
Reparation av tak mot gård
Reparation av fasad mot gård och gata

- 2003** ● Nya balkonger - v 38-46

Planerade underhåll

- 2024** ● Omläggning av tak på specifika områden
OVK
Totalmodernisering av hiss

Avtal med leverantörer

Städ	Hemfrid
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Snöskottning	Repexpressen AB
Teknisk förvaltning	Husskötsel
Hiss	Kone
Porttelefon	Tele2 Sverige AB
Digitalt låssystem för dörr, tvättstuga samt anslagstavla	Safeteam
Mekaniska lås och nycklar	Söderlås
OVK	AB Franska Bukten
Internet	Ownit AB
El	Fortum AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av två lån, 250 000:- respektive 100 000:-

Bindning av lån på 5 år.

Styrelsen bestämmer under 2023 att höja avgifterna med 5% från och med 01-01-2024.

Förändringar i avtal

Teknisk förvaltare byts ut under 2024 eftersom Husskötsel misskött sig grundligt under en längre tid.

Hissbolag byts ut från Kone till Stockholm Hiss- & elteknik AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 310 008	1 301 012	1 281 586	1 283 576
Resultat efter fin. poster	-657 650	-124 965	64 666	-202 296
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	880 899	804 771	584 379	701 353
Taxeringsvärde	73 464 000	73 464 000	51 342 000	51 342 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	682	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 174	3 322	3 487	3 516
Skuldsättning per kvm totalyta	2 860	3 115	3 141	3 168
Sparande per kvm totalyta	0	133	160	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	41	25	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	119	118	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	35	33	31
Energikostnad per kvm totalyta	208	195	176	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,52	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,61	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Ett lån på 300 000 tagits för att täcka upp för kostnader av underhåll 2024 (modernisering av hiss).

Oväntade underhåll (reparering av tak) har varit en oväntad kostnad.

Hyra för brf:s källarlokal kommer att nästan dubblas med start 1:a juli 2024, och förväntar vi oss en ny hyresgäst. En prishöjning på 5% har införts för bostäderna och lokalerna. Ytterligare prishöjning diskuteras i styrelsen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	22 088 908	-	-	22 088 908
Upplåtelseavgifter	284 201	-	-	284 201
Fond, yttre underhåll	804 771	-144 264	220392	880 899
Balkongfond	132 497	-	10 800	143 297
Kapitaltillskott	1 110 064	-	-	1 110 064
Balanserat resultat	-3 392 277	19 299	-220 392	-3 593 370
Årets resultat	-124 965	124 965	-657 650	-657 650
Eget kapital	20 903 199	0	-646 850	20 256 349

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 372 978
Årets resultat	-657 650
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 392
Totalt	-4 251 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	452 394
Balanseras i ny räkning	-3 655 329

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 310 008	1 301 012
Övriga rörelseintäkter	3	50 892	47 610
Summa rörelseintäkter		1 360 900	1 348 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 318 195	-983 123
Övriga externa kostnader	9	-173 688	-127 801
Personalkostnader	10	-100 713	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 700	-204 704
Summa rörelsekostnader		-1 802 297	-1 379 104
RÖRELSERESULTAT		-441 397	-30 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 785	4 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-228 038	-99 272
Summa finansiella poster		-216 254	-94 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-657 650	-124 965
ÅRETS RESULTAT		-657 650	-124 965

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 645 501	23 855 201
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 645 501	23 855 201
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		898 188	898 188
Summa finansiella anläggningstillgångar		900 988	900 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 546 489	24 756 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 719	9 337
Övriga fordringar	15	828 080	1 844 113
Summa kortfristiga fordringar		848 799	1 853 450
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		848 799	1 853 450
SUMMA TILLGÅNGAR		25 395 288	26 609 639

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 483 173	23 483 173
Fond för yttre underhåll		880 899	804 771
Balkongfond		143 297	132 497
Summa bundet eget kapital		24 507 369	24 420 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 593 370	-3 392 277
Årets resultat		-657 650	-124 965
Summa fritt eget kapital		-4 251 021	-3 517 242
SUMMA EGET KAPITAL		20 256 349	20 903 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	765 000	-1
Summa långfristiga skulder		765 000	-1
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		25 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	176 310	182 714
Skulder till kreditinstitut		4 056 381	5 251 870
Leverantörsskulder		116 248	246 857
Summa kortfristiga skulder		4 373 939	5 706 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 395 288	26 609 639

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-441 397	-30 482
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	209 700	204 704
	-231 697	174 222
Erhållen ränta	11 785	4 789
Erlagd ränta	-219 186	-88 395
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-439 098	90 616
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 926	-16 188
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-145 865	151 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-593 889	226 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-122 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-122 500
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	10 800	11 520
Upptagna lån	0	888
Amortering av lån	-430 488	-45 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-419 688	-32 968
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 013 577	70 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 829 936	1 759 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	816 359	1 829 936

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabeltv och bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,9 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	991 296	991 245
Årsavgifter lokaler	44 208	44 209
Hysesintäkter bostäder	79 920	79 920
Hysesintäkter lokaler	189 400	170 856
Pantsättningsavgift	2 100	14 732
Överlåtelseavgift	1 313	0
Vidarefakturerade kostnader	1 771	0
Öres- och kronutjämning	0	51
Summa	1 310 008	1 301 012

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	9 492	0
Återbäring försäkringsbolag	41 400	47 610
Summa	50 892	47 610

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	30 252	23 563
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 771	0
Städning enligt avtal	55 409	32 028
Hissbesiktning	9 417	3 016
Brandskydd	0	499
Gårdkostnader	7 817	0
Gemensamma utrymmen	11 318	1 799
Snöröjning/sandning	21 038	8 625
Serviceavtal	14 787	0
Mattvätt/Hyrmattor	736	4 777
Förbrukningsmaterial	577	1 614
Summa	153 122	75 921

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	11 905
Trapphus/port/entr	10 425	113 720
Dörrar och lås/porttele	18 649	4 271
VVS	27 562	40 718
Ventilation	0	12 389
Hissar	58 513	8 078
Vattenskada	0	10 011
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 375
Summa	115 149	204 467

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	344 073	0
Elinstallationer	108 321	0
Fasader	0	144 264
Summa	452 394	144 264

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	56 169	69 139
Uppvärmning	220 658	200 338
Vatten	73 840	59 065
Sophämtning/renhållning	51 419	52 057
Summa	402 086	380 599

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	62 681	54 055
Kabel-TV	6 767	6 165
Bredband	66 864	60 480
Fastighetsskatt	59 132	57 172
Summa	195 444	177 872

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 505
Tele- och datakommunikation	870	4 549
Juridiska åtgärder	24 469	0
Inkassokostnader	512	609
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	16 500
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	76 936	74 773
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Övriga förvaltningsarvoden	1 596	0
Administration	6 980	21 145
Konsultkostnader	34 157	0
Bostadsrätterna Sverige	5 270	5 270
Summa	173 688	127 801

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	76 644	48 300
Arbetsgivaravgifter	24 069	15 176
Summa	100 713	63 476

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	227 734	99 254
Dröjsmålsränta	304	0
Övriga räntekostnader	0	18
Summa	228 038	99 272

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 183 113	28 060 613
Årets inköp	0	122 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 183 113	28 183 113
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 327 912	-4 123 208
Årets avskrivning	-209 700	-204 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 537 612	-4 327 912
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 645 501	23 855 201
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 518 125</i>	<i>8 518 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 464 000	28 464 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
Summa	73 464 000	73 464 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 431	18 431
Utgående anskaffningsvärde	18 431	18 431
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 431	-18 431
Utgående avskrivning	-18 431	-18 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	849	541
Skattefordringar	10 872	12 832
Klientmedel	0	775 208
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	804
Transaktionskonto	168 882	0
Borgo räntekonto	647 477	1 054 728
Summa	828 080	1 844 113

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2023-03-07	2,65 %	-	250 000
Handelsbanken	2023-03-07	2,65 %	-	100 000
Handelsbanken	2024-02-12	5,45 %	350 000	350 000
Handelsbanken	2024-02-19	5,45 %	2 071 694	2 095 506
Handelsbanken	2024-02-29	5,45 %	300 000	300 000
Handelsbanken	2024-01-11	5,45 %	754 687	763 363
Handelsbanken	2028-03-30	4,14 %	785 000	800 000
Handelsbanken	2024-04-02	5,45 %	560 000	593 000
Summa			4 821 381	5 251 869
Varav kortfristig del			4 056 381	5 251 870

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 358 941 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	2 756
Uppl kostn räntor	28 279	19 427
Uppl kostnad arvoden	0	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	15 176
Förutbet hyror/avgifter	148 031	97 055
Summa	176 310	182 714

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 800 000	18 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK genomförs i januari 2024. Total modernisering av hiss genomförs och påbörjas i januari 2024. Banklån på 350 000:- från Handelsbanken, i januari/februari 2024. Flera mindre lån slås ihop.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Edwin Simon Xavante Andersson
Ordförande

Jesper Klippberg
Styrelseledamot

Lars-Ludvig Karl Ernest Ekeman
Styrelseledamot

Maria Freitag
Styrelseledamot

Ninos Josef
Styrelseledamot

Sara Cecilia Långvik
Styrelseledamot

Tone Linnea Maria Westerholm
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 15:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.04.2024 16:13

DOCUMENT ID:

SJu9RfNxA

ENVELOPE ID:

H1BqAGExA-SJu9RfNxA

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 19, 769603-7246 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA CECILIA LÅNGVIK xara646@yahoo.com	Signed Authenticated	10.04.2024 16:21 10.04.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/17) IP: 212.107.139.92
2. Edwin Simon Xavante Andersson edwinandersson@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 16:25 10.04.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/03/21) IP: 104.28.31.64
3. MARIA FREITAG mia.freitag@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 19:04 10.04.2024 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/04) IP: 212.107.139.66
4. Tone Linnea Maria Westerholm tone.westerholm@live.se	Signed Authenticated	10.04.2024 20:29 10.04.2024 20:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/09) IP: 212.107.139.71
5. JESPER KLIPPBERG jesper.klippberg@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 21:49 10.04.2024 21:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/05) IP: 212.107.139.91
6. Ninos Josef ninos.josef@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 04:46 11.04.2024 04:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/17) IP: 184.22.79.130
7. Lars-Ludvig Karl Ernest Ekeman karl.ekeman@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 15:08 11.04.2024 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/05) IP: 212.107.139.72
8. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	12.04.2024 15:46 12.04.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 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
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Vitbetan 19 för räkenskapsåret 2023 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.

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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 15:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 10.04.2024 16:13

DOCUMENT ID:

HJG_c0MEIR

ENVELOPE ID:

ByU5RfNeA-HJG_c0MEIR

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vitbetan 19 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	12.04.2024 15:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	12.04.2024 15:46	Low	IP: 2.64.148.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed