

BRF Vitbetan 17



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Vitbetan 17
769605-3342

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8 |
| Övriga noter | 9-12 |
| Underskrifter | 13 |

Styrelsen för Brf Vitbetan 17 (769605-3342) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vitbetan 17 i Stockholms kommun, omfattande adressen Ljusterögatan 7 / Malmgårdsvägen 28. Vitbetan 17 byggdes år 1930. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 39 | Lägenheter, bostadsrätt | 1 875 |
| 1 | Lokaler, hyresrätt | 34 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-15. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|----------------------|------------|
| Pia Gustavsson | Ordförande |
| Eva Axling | Kassör |
| Philip Pärnamets | Ledamot |
| Erik Jarlöv | Ledamot |
| Krista Nyberg | Ledamot |
| Elin Johansson | Ledamot |
| Susan Byron Brorsson | Ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Philip Pärnamets, Erik Jarlöv, Krista Nyberg och Pia Gustavsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Pär Lindström. Valberedningen har utgjorts av Ann-Marie Ribrant, Nils Jarlöv och Anna Lundvall.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|-------|---|
| 2022- | Nya balansfjädrar till garageport |
| 2022- | Nya LED-armaturer i källare medför minskad förbrukning med 25% (4300 kwh/år). Kostnad ca 89.000:- |
| 2022- | Fågelsäkring av tak kostnad ca 35.000:- |
| 2022- | Nytt nyckelsystem kostnad ca 30.000:- |
| 2022- | Vattenskador lägenhet 1106/1001, 1503, 1601/1602, 1306/1206 |
| 2021- | Åtgärder inkommande vattenläckage |
| 2021- | Prioriterade åtgärder enligt OVK |
| 2021- | Inköp av brandsläckare till plan 6 |
| 2021- | Åtgärder efter filmning, spolning och kontroll av stammar - Dakki |
| 2021- | Omläggning av tak samt ny taksäkerhet - Kinnunen |
| 2021- | Renovering efter vattenskada på plan 1 |
| 2020- | Kontroll och underhållsspolning av stammar |
| 2020- | Besiktning av tak |
| 2020- | Översyn av fastighetens brandskydd |
| 2019- | Energideklaration. OVK |
| 2017- | Målning mellan fönster |
| 2016- | Renovering av kungsbalkonger |
| 2016- | Fasadrenovering |
| 2015- | Fiber indraget i lägenheterna |
| 2015- | Byte av stammar i källarplan |
| 2015- | Relining av stammar |
| 2014- | Bygga av 7 balkonger |
| 2011- | Ny fjärrvärmeanläggning |

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|-----------|--------------------------------------|
| 2022-2023 | Ny plattform för föreningens hemsida |
| 2023- | Byte av hissdörr |

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen en avgiftshöjning med 8%

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 59 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 59 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|---|---------------------------------------|
| Service- och underhåll Brandskydd | Brandsäkra Norden AB |
| Trappstädning | XLNT Allservice AB |
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Serviceavtal hiss | St Eriks Hiss AB |
| Löpande kontroll av Undercentral | Norrbo |
| Jouravtal kvällar och helger | Fastighetsägarna |
| Underhållsavtal undercentral fjärrvärme | Fastighetsägarna |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Tecknat jouravtal med Fastighetsägarna för kvällar och helger
2. Tecknat underhållsavtal för undercentral fjärrvärme med Fastighetsägarna
3. Tagit fram underhållsplan i samarbete med fastighetsägarna (kostnad ca 38.000:-)
4. Tagit fram förslag till nya stadgar (arbete fortsätts under 2023)
5. Lagt om lån för takrenovering

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|-------|--------|------|------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 352 | 1 349 | 1273 | 1273 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -69 | -2 840 | 111 | 16 |
| Soliditet (%) | 75 | 73 | 85 | 84 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 650 929 | 6 676 308 | 1 474 761 | -5 274 599 | -2 840 082 | 22 687 317 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Förändring yttre fond | | | -1 309 626 | 1 309 626 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -2 840 082 | 2 840 082 | |
| Årets resultat | | | | | -68 616 | -68 616 |
| | <u>22 650 929</u> | <u>6 676 308</u> | <u>165 135</u> | <u>-6 805 055</u> | <u>-68 616</u> | <u>22 618 701</u> |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 805 055 |
| Årets resultat | -68 616 |
| Totalt | -6 873 671 |
| Avsättning till yttre fond | 234 000 |
| Uttag ur yttre fond | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -7 107 671 |
| Summa | -6 873 671 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 352 084 | 1 349 062 |
| Övriga rörelseintäkter | | 144 335 | 480 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 496 419 | 1 349 542 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -1 109 585 | -3 743 893 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -59 731 | -72 730 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -67 923 | -58 280 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -233 565 | -255 724 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 470 804 | -4 130 627 |
| Rörelseresultat | | 25 615 | -2 781 085 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 050 | 82 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -95 281 | -59 079 |
| Summa finansiella poster | | -94 231 | -58 997 |
| Resultat efter finansiella poster | | -68 616 | -2 840 082 |
| Resultat före skatt | | -68 616 | -2 840 082 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -68 616 | -2 840 082 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 28 545 786 | 28 749 464 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | 89 654 | 119 541 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 635 440 | 28 869 005 |
| Summa anläggningstillgångar | | 28 635 440 | 28 869 005 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 11 642 | 4 511 |
| Övriga fordringar | 8 | 1 311 539 | 2 226 236 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 86 705 | 34 013 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 409 886 | 2 264 760 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 409 886 | 2 264 760 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 30 045 326 | 31 133 765 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 327 237 | 29 327 237 |
| Fond för yttre underhåll | | 165 135 | 1 474 761 |
| Summa bundet eget kapital | | 29 492 372 | 30 801 998 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 805 055 | -5 274 599 |
| Årets resultat | | -68 616 | -2 840 082 |
| Summa ansamlad förlust | | -6 873 671 | -8 114 681 |
| Summa eget kapital | | 22 618 701 | 22 687 317 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 6 885 959 | 7 035 959 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 885 959 | 7 035 959 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | | 150 000 | 150 000 |
| Leverantörsskulder | | 113 949 | 868 359 |
| Skatteskulder | | 3 719 | 5 563 |
| Övriga skulder | | 0 | 25 170 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 272 998 | 361 397 |
| Summa kortfristiga skulder | | 540 666 | 1 410 489 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 30 045 326 | 31 133 765 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|------------------------------|-----------------|
| Byggnad | 1 |
| Installationer | 6,67 |
| Maskiner | 10 |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 220 244 | 1 220 244 |
| Hyror | 118 997 | 117 523 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 3 624 | 6 902 |
| Övriga hyresintäkter | 9 219 | 4 393 |
| | 1 352 084 | 1 349 062 |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 20 640 | 488 |
| Städning | 29 172 | 27 821 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 13 616 | 15 150 |
| Trädgårdsskötsel | 1 192 | 0 |
| Reparationer | 124 983 | 137 035 |
| El | 56 526 | 49 513 |
| Uppvärmning | 307 328 | 319 904 |
| Vatten | 62 554 | 59 395 |
| Sophämtning | 37 931 | 33 800 |
| Försäkringspremie | 38 912 | 34 730 |
| Fastighetsavgift bostäder | 59 241 | 56 901 |
| Fastighetsskatt lokaler | 6 970 | 6 450 |
| Övriga fastighetskostnader | 4 318 | 7 829 |
| Kabel-tv/Bredband/IT * | 61 552 | 72 334 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 46 460 | 45 480 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 0 | 2 421 |
| Panter och överlåtelse | 3 020 | 9 521 |
| Övriga externa tjänster | 10 813 | 10 625 |
| | 885 228 | 889 397 |
| Planerat underhåll | | |
| VA/Sanitet | 0 | 60 940 |
| El | 96 428 | 0 |
| Lås | 27 884 | 0 |
| Byggnad | 1 875 | 0 |
| Tak | 98 170 | 2 793 556 |
| | 1 109 585 | 3 743 893 |

* Automatiserad periodisering av Kabel-tv/bredband/It from 2023.

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 2 606 | 1 705 |
| Konsultarvode | 47 750 | 61 650 |
| Revisionarvode | 9 375 | 9 375 |
| Summa | 59 731 | 72 730 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2022 | 2021 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 52 000 | 47 300 |
| Sociala kostnader | 15 923 | 10 980 |
| | 67 923 | 58 280 |

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 20 367 803 | 20 367 803 |
| -Mark | 11 093 002 | 11 093 002 |
| | 31 460 805 | 31 460 805 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 711 341 | -2 507 663 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -203 678 | -203 678 |
| | -2 915 019 | -2 711 341 |
| Redovisat värde vid årets slut | 28 545 786 | 28 749 464 |

Taxeringsvärde

| | | |
|-----------|-------------------|--|
| Byggnader | 24 476 000 | |
| Mark | 53 421 000 | |
| | 77 897 000 | |
| Bostäder | 77 200 000 | |
| Lokaler | 697 000 | |
| | 77 897 000 | |

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 559 075 | 559 075 |
| Vid årets slut | 559 075 | 559 075 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -439 534 | -387 488 |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -29 887 | -52 046 |
| Vid årets slut | -469 421 | -439 534 |
| Redovisat värde vid årets slut | 89 654 | 119 541 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsägarna transaktionskonto | 1 286 358 | 2 200 976 |
| Skattekonto | 25 181 | 25 260 |
| Summa | 1 311 539 | 2 226 236 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Lånegivare</i> | <i>Konvertering/ Slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>Skuldbelopp 2022-12-31</i> |
|-------------------|--|--------------|-----------------------------------|
| Stadshypotek | 2026-03-30 | 1,14% | 2 200 000 |
| Stadshypotek | 2025-03-30 | 1,01% | 1 835 959 |
| Stadshypotek | 2023-03-30 | 3,50% | 1 000 000 |
| | 2024-09-30 | 4,05% | 1 000 000 |
| | 2026-09-30 | 4,24% | 1 000 000 |
| | | | 7 035 959 |
| Kortfristig del | | | -150 000 |
| | | | 6 885 959 |

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 12 233 005 | 12 233 005 |
| Summa ställda säkerheter | 12 233 005 | 12 233 005 |

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Pia Gustavsson
Ordförande

Eva Axling

Susan Byron

Erik Jarlov

Krista Nyberg

Philips Pärnamets

Elin Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Pär Lindström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2023 11:41

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 18.04.2023 16:17

DOCUMENT ID:

rkbdt873fn

ENVELOPE ID:

B1uKU73fh-rkbdt873fn

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 17 årsredovisning 2022.pdf

15 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| Eva Birgitta Axling eva.axling@swishab.se | Signed Authenticated | 18.04.2023 16:22 18.04.2023 16:20 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1951/09/12) IP: 98.128.229.108 |
| Susan Byron mssusan_byron@hotmail.com | Signed Authenticated | 18.04.2023 16:23 18.04.2023 16:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1945/12/14) IP: 82.183.35.176 |
| ERIK JARLÖV erik@urbandesign.se | Signed Authenticated | 18.04.2023 16:34 18.04.2023 16:34 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1966/12/05) IP: 94.234.115.249 |
| PHILIP PÄRNAMETS philip.parnamets@gmail.com | Signed Authenticated | 18.04.2023 16:36 18.04.2023 16:35 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/09/07) IP: 82.183.35.146 |
| KRISTA NYBERG krista.nyberg@gmail.com | Signed Authenticated | 18.04.2023 19:37 18.04.2023 19:36 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1979/02/22) IP: 217.211.88.237 |
| Elin Johansson elin.d.johansson@gmail.com | Signed Authenticated | 19.04.2023 07:35 19.04.2023 07:34 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/09/18) IP: 95.193.97.94 |
| PIA GUSTAVSSON pia.gustavsson@wsp.com | Signed Authenticated | 19.04.2023 08:39 19.04.2023 08:38 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1967/08/02) IP: 194.71.254.10 |
| Pär Rael Lindström paerpaer@hotmail.com | Signed Authenticated | 19.04.2023 11:41 19.04.2023 09:47 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1958/06/23) IP: 84.217.103.46 |

* 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