

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vitbetan 36 C

Org.nr 769611-9457

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar och noter	7
Underskrifter	10

U
M
U
g

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Brf Vitbetan 36 C org.nr: 769611-9457

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att till medlemmarna i Brf Vitbetan 36C:s fastighet upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten byggår är 1933, 2005 skedde en genomgripande ombyggnation i samband med vilken föreningen bildades. Under första kvartalet 2006 såldes samtliga nyrenoverade lägenheter (32 stycken) och inflyttning skedde löpande. Fastigheten ägs helt av föreningen och fördelas på en byggnad med 30 st ettor, 2 stycken tvåor (på vindsetaget) samt mark med två gårdar, en framför och en bakom huset. Marken inkluderar även 3 stycken parkeringsplatser invid utfarten till Katarina Bangata som föreningen hyr ut till marknadsmässigt pris.

Nytorget Fastigheter AB har skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen av fastigheten under verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. 7 röstberättigade medlemmar närvarade vilka representerade 6 lägenheter av totalt 32 i föreningen.

Under året har 6 st protokollförda styrelsemöten ägt rum.

Styrelsens sammansättning 2020:

Ordförande: Evelina Ekstrand vald 2020-06-11. Evelina avgick 2021-01-02 och ersattes av Stefan Samuelsson.

Ledamöter: Helena Ekeström, Stefan Samuelsson, Maryan Drame, Agnes Enehammar (nyval)

Suppleanter: Alma Hjelmqvist, Per Ingelgård och Nina Westerlund

Revisor: Matthias Vidh på Baker Tilly Mapema.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten renoverades till nyskick vid bildandet av Brf (2005) inklusive stambyte mm, varför inga större reparationer eller underhållsarbeten gjorts utöver årets åtgärder och investeringar.

Föreningen har klippt och beskurit buskar och träd på gårdar. Föreningen har byggt en pergola och skapat en sittytta i form av bord och bänkar på gård. Föreningen har rensat och forslat bort övergivna cyklar från gård och cykelrum.

Mindre putsskador på fasad mot framsidan har åtgärdats. Entrédörr har slipats upp och lackerats upp. Ommålning av trapphuset skjuts upp till nästkommande verksamhetsår.

ES
TW
CEG

Föreningens ekonomi

Föreningen fortsätter ha en relativt stabil ekonomi med ett resultat efter finansiella poster under 2020 om 38 TKR (-56 TKR föregående år).

Föreningen har fortsatt relativt god likviditet med en utgående kassa om 484 TKR (399 TKR föregående år) med en bra balans mellan intäkter från medlemsavgifter och kostnader i form av uppvärmning, förvaltning, räntor och renhållning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (f.å 41) medlemmar. Under 2020 har 2 (f.å 1) lägenhet överlåtit.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	948	923	913	898	898
Resultat efter finansiella poster	38	-56	155	-618	77
Årsavgift i genomsnitt per kvm bostadsrättsyta, kr	749	749	749	749	749
Lån vid årets slut per kvm bostadsrättsyta, kr	7 169	7 169	7 169	7 775	7 169
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	0,9	1,2	1,5	1,8
Fastighetens belåningsgrad, % *	55,3	55,1	54,8	59,1	54,3
Soliditet, % *	44,4	44,2	44,8	42,2	46,4

*Belåningsgrad beräknas som långfristig skuld i förhållande till fastighetens bokförda värde

*Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 415 007	3 470 830	172 000	-254 340
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			43 000	-43 000
Årets resultat				37 938
Belopp vid årets utgång	3 415 007	3 470 830	215 000	-259 402

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust	-297 340
årets resultat	37 938
	-259 402

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	43 000
i ny räkning överföres	-302 402
	-259 402

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

M.D
U.G.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-202012-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	942 356	918 852
Övriga intäkter	2	<u>5 970</u>	<u>4 588</u>
		948 326	923 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-455 942	-466 640
Reparation och underhåll	4	-126 275	-92 129
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-173 595	-267 895
Styrelsekostnader	6	-3 960	-4 995
Avskrivningar	7,8	<u>-73 508</u>	<u>-73 508</u>
		-833 280	-905 167
Rörelseresultat		115 046	18 273
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-77 108</u>	<u>-73 807</u>
Summa resultat från finansiella poster		-77 108	-73 807
Resultat efter finansiella poster		37 938	-55 534
Årets resultat		37 938	-55 534

←
MID
CE 4

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 737 982	14 807 496
Fastighetsförbättringar	8	83 983	87 977
		<u>14 821 965</u>	<u>14 895 473</u>
Summa anläggningstillgångar		14 821 965	14 895 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 296	37 275
Hysesfordringar		4 730	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 969	56 728
		<u>106 995</u>	<u>94 003</u>
Kassa och bank		483 820	399 411
Summa omsättningstillgångar		590 815	493 414
SUMMA TILLGÅNGAR		15 412 780	15 388 887

SS
MR
UG 4

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 415 007	3 415 007
Kapitaltillskott		3 470 830	3 470 830
Fond för yttre underhåll		215 000	172 000
		<u>7 100 837</u>	<u>7 057 837</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-297 340	-198 806
Årets resultat		37 938	-55 534
		<u>-259 402</u>	<u>-254 340</u>
Summa eget kapital		6 841 435	6 803 497
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		8 201 495	8 201 495
		<u>8 201 495</u>	<u>8 201 495</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 745	101 110
Aktuell skatteskuld		90 304	87 342
Övriga skulder		57 600	43 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	156 201	152 243
		<u>369 850</u>	<u>383 895</u>
Summa kortfristiga skulder			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 412 780	15 388 887

SS
M.D
Ug 9

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År	Årlig %
Fastigheten	100	1,00
Fjärrvärmecentral	30	3,33

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske enligt underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2020	2019
	Årsavgifter	861 330	857 052
	P-platser	54 000	53 500
	Administration andrahandsuthyrning	27 026	8 300
		<u>942 356</u>	<u>918 852</u>
Not 2	Övriga intäkter	2020	2019
	Panter och överlåtelse	1 655	2 558
	Övriga intäkter	4 315	2 030
		<u>5 970</u>	<u>4 588</u>

CS

MS

CS

Not 3 Driftskostnader	2020	2019
Vatten	34 832	33 273
Värme	160 270	169 008
El	29 718	30 731
Sophantering	36 820	31 127
Snöröjning	5 743	20 314
Kabel-TV	5 153	3 808
Städning	47 256	47 256
Fastighetsförsäkring	8 284	8 163
Fastighetsförvaltning	121 154	114 005
Hiss enligt avtal	1 319	2 562
Övriga avtal	5 393	6 393
	<u>455 942</u>	<u>466 640</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2020	2019
Fastighet	84 673	79 313
Tvättstuga	4 441	1 902
Hiss	3 569	5 193
Gård/utemiljö	33 592	5 721
	<u>126 275</u>	<u>92 129</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2020	2019
Revisionsarvode	30 713	32 562
Fastighetsskatt	45 728	86 628
Telekommunikation	5 219	5 128
Datakommunikation	44 160	40 480
Övriga förvaltningskostnader	9 202	28 682
Pant- och överlåtelseavgifter	472	2 790
Advokatkostnader	0	38 700
Bankkostnader	4 535	4 423
Administrativa kostnader	28 626	21 927
Föreningsavgifter	4 940	0
Övriga kostnader	0	6 575
	<u>173 595</u>	<u>267 895</u>
Not 6 Styrelsearvoden	2020	2019
Styrelsearvoden	3 960	4 995
	<u>3 960</u>	<u>4 995</u>

Handwritten notes:
26
MD
499

Not 7 Byggnad och mark		2020	2019
Ingående anskaffningsvärde byggnad		15 342 032	15 342 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		15 342 032	15 342 032
Ingående avskrivningar		-534 536	-465 022
Årets avskrivningar		-69 514	-69 514
Utgående ackumulerade avskrivningar		-604 050	-534 536
Utgående redovisat värde		14 737 982	14 807 496
Redovisat värde byggnader		6 347 306	6 416 820
Redovisat värde mark		8 390 676	8 390 676
		14 737 982	14 807 496
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde för föreningen fastighet		47 400 000	47 400 000
varav byggnad		22 600 000	22 600 000
Not 8 Fastighetsförbättringar		2020	2019
Ingående anskaffningsvärde		119 929	119 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		119 929	119 929
Ingående avskrivningar		-31 952	-27 958
Årets avskrivningar		-3 994	-3 994
Utgående ackumulerade avskrivningar		-35 946	-31 952
Utgående redovisat värde		83 983	87 977
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring		1 383	1 367
Kabel-TV/Bredband		4 973	4 968
Vidarefakturerade kostnader till grannföreningar		62 613	50 393
		68 969	56 728
Not 10 Långfristiga skulder		2020-12-31	2019-12-31
	Räntesats	Villkorsändring	
SEB	0,69 %	2021-10-28	2 673 103
SEB	0,82 %	2021-02-28	2 561 143
SEB	0,69 %	2021-10-28	2 267 249
SEB	0,69 %	2021-10-28	450 000
SEB	0,81 %	2021-03-28	250 000
			8 201 495
			8 201 495

SS
mid
CG

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	37 912	37 216
Räntekostnader	2 470	2 658
Vatten	9 232	8 792
Värme	60 008	62 680
EI	5 602	5 127
Sopor	1 453	0
Revisionsarvode	28 000	26 000
Övriga kostnader	11 524	9 770
	<u>156 201</u>	<u>152 243</u>

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>8 400 000</u>	<u>8 400 000</u>
	8 400 000	8 400 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

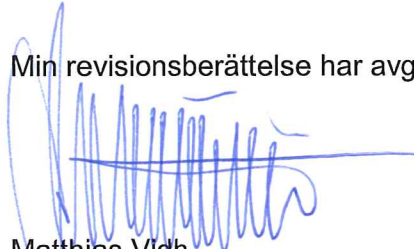
Stockholm den 2021- 05 - 26


Stefan Samuelsson
Ordförande


Helena Eketripp


Maryan Drame

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- 06-02 .


Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vitbetan 36 C

Org.nr 769611-9457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vitbetan 36 C för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 36 C 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Sollentuna den 2 juni 2021.



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR