

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27

769603-1918

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

4

Balansräkning

5-6

Tilläggsupplysningar/underskrifter

7-10

*M*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01-2019-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Brf Vitbetan 27 förvärvade fastigheten 16 december 1998 och består av 40 bostadsrätter och en hyresrättslokal.

Bostadsrätter: 1 741 kvm (BOA).

Lokaler: 153 kvm (LOA).

Genomförda renoveringar:

1987-89: Byte av V/A-stammar i badrum.

1990: Fasadrenovering.

1991: Renovering av tvättstugan.

1999: Nya maskiner i tvättstugan.

2001: Renovering av fönster och ommålning i trapphus.

2002/03: Byte av el-stigare.

2003/04: Byte av V/A-stammar i kök.

2005: Relining av V/A-stammar i källaren. Ny belysning i porten.

2007: Ommålning av fönster mot gård, ny entréport i ek.

2009/10: Installation av säkerhetsdörrar och postboxar i entrén, nya balkongräcken mot gatan, spolning av samtliga V/A-stammar och ommålning av tak.

2012: Installation och kollektiv anslutning till Telia fibernät, nytt låssystem för porten och allmänna utrymmen.

2013: Ommålning av fönster och fönsterdörrar mot gatan, ny torktumlare, ny undercentral för fjärrvärmen.

2014: Radonkontroll, byte av hissens maskineri och styrsystem.

2015: Spolning av V/A-stammar i kök och badrum, entréport omlackad via Alviks Måleri, uppgradering av bredbandet i fastigheten till 1000/100 Mbit/s och renovering av fasad mot gården.

2016: En ny Elektrolux torktumlare.

2017: Brandskyddsbesiktning har gjorts av Utvägen AB.

Alla brandvarnare är utbytta och monterade av Utvägen AB.

R.T. Driftservice har gjort en OVK-ventilationsbesiktning.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2019-05-15 haft följande utseende:

Jesper Urheim	Ledamot, ordförande
Henrik Bergström	Ledamot, sekreterare
Gustaf Brickman	Ledamot, kassör
Sigrid Oswald	Ledamot, webbansvarig
Betty Xue	Ledamot

Per Kjell	Suppleant
-----------	-----------



## Revisor

Styrelsens förslag på revisor.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

## Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Gunilla Kjellner

Leif Jonsson

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

## Händelser under året

Här kommer en verksamhetsberättelse för Vitbetan 27 för år 2019 som var lite av ett mellanår med väldigt få renoveringar och reparationer. Britt-Marie som varit med länge avgick på huvudstämman och 2 nya ledamöter har tillträtt i form av Betty Xue samt Sigrid Osvald.

### Här är i korthet det viktiga som hänt under 2019

- \* Borg & Merio Fastighetsförvaltning anlitas som fastighetsskötare och teknisk förvaltare.
- \* Automatisk dörröppnare med laser sensor från Assa Abloy har installerats i huvudentrén.
- \* Föreningen har förnyat sitt gruppavtal med TELIA beträffande bredband och TV där man förhandlat till sig snabbare hastighet och ny hårdvara för samtliga medlemmar i föreningen.
- \* 1 tvättmaskin har reparerats av Electrolux.

## Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	1 470 337	1 464 591	1 452 392	1 464 690
Resultat efter finansiella poster	-6 668	-33 397	53 451	128 387
Soliditet, %	70	69	69	68

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 237 456	3 175 544	1 326 000	-1 685 155
Avsättning till fond för yttre underhåll			126 000	-126 000
Årets resultat				-6 668
Vid årets slut	11 237 456	3 175 544	1 452 000	-1 817 823

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 811 155
årets resultat	-6 668
<b>Totalt</b>	<b>-1 817 823</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	165 000
överföring till balanserat resultat	-1 982 823
<b>Totalt</b>	<b>-1 817 823</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b><i>Föreningens intäkter</i></b>			
Årssavgifter	1	1 089 900	1 089 900
Hysesintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		115 596	115 596
Hysesintäkter, lokaler		208 932	204 300
Övriga intäkter		55 909	54 795
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 470 337</b>	<b>1 464 591</b>
<b><i>Föreningens kostnader</i></b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 176 720	-1 214 978
Avskrivning byggnad	3	-177 811	-177 811
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-65 373	-65 373
<b>Rörelseresultat</b>		<b>50 433</b>	<b>6 429</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader		-57 101	-39 826
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 668</b>	<b>-33 397</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 668</b>	<b>-33 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 668</b>	<b>-33 397</b>

M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 274 982	19 452 793
Byggnadsinventarier	4	241 355	306 728
Inventarier	5	-	-
		<u>19 516 337</u>	<u>19 759 521</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>19 516 337</u>	<u>19 759 521</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 012	27 759
Skattekonto		131 599	5 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 737	29 227
		<u>178 348</u>	<u>62 112</u>
<i>Kassa och bank</i>		473 967	629 406
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>652 315</u>	<u>691 518</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>20 168 652</u>	<u>20 451 039</u>

M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 237 456	11 237 456
Upplåtelseavgifter		3 175 544	3 175 544
Fond för yttre underhåll		1 452 000	1 326 000
		<u>15 865 000</u>	<u>15 739 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 811 155	-1 651 758
Årets resultat		-6 668	-33 397
		<u>-1 817 823</u>	<u>-1 685 155</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 047 177</u>	<u>14 053 845</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	5 658 642	6 004 113
		<u>5 658 642</u>	<u>6 004 113</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		42 726	45 070
Skatteskulder		193 270	127 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 837	220 572
		<u>462 833</u>	<u>393 082</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>20 168 652</u>	<u>20 451 040</u>

*M*

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till reparationsfond.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

### Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

*M*



## Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	20 678	6 356
Städning	91 693	95 300
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		8 654
Hiss	25 278	16 105
Tvättstuga	28 353	7 394
Gård	910	10 551
Undercentral	6 921	8 304
Snöröjning	5 288	5 288
Reparation och underhåll	83 779	163 373
Elavgifter	48 817	53 028
Fjärrvärme	314 593	310 940
Vatten och avlopp	51 299	50 192
Sophämtning	50 270	51 507
Fastighetsförsäkringar	18 144	18 121
Kabel-TV	116 144	135 489
Teknisk förvaltning	36 474	910
Övriga fastighetskostnader	15 673	10 418
Fastighetsskatt	64 950	64 160
Styrelsearvoden	43 500	70 500
Revisionsarvoden	13 500	12 875
Ekonomisk förvaltning	60 170	59 670
Övriga förvaltningskostnader	19 094	20 907
Konsultarvode	27 450	2 500
Juridiska kostnader		19 938
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	15 500	
Arbetsgivaravgift, löneskatt	18 242	12 498
<b>Summa</b>	<b>1 176 720</b>	<b>1 214 978</b>

## Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Vitbetan 27 i Stockholms kommun.  
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 781 062	17 781 062
Ingående avskrivning enligt plan	-3 288 269	-3 110 458
Årets avskrivning enligt plan	-177 811	-177 811
Mark	4 960 000	4 960 000
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>19 274 982</b>	<b>19 452 793</b>
Taxeringsvärde bostäder	54 000 000	40 600 000
Taxeringsvärde lokaler	987 000	1 068 000
<i>M</i>	54 987 000	41 668 000

#### Not 4 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	1 103 200	1 067 294
Årets inköp		35 906
Ingående avskrivning enligt plan	-796 472	-731 099
Årets avskrivning enligt plan	-65 373	-65 373
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>241 355</b>	<b>306 728</b>

#### Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	12 250	12 250
Ingående avskrivning enligt plan	-12 250	-12 250
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,245 %		
Ingående bokfört värde	2 721 626	2 721 626
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 721 626	2 721 626
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,245 %		
Ingående bokfört värde	2 937 016	2 937 016
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 937 016	2 937 016
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde	345 471	345 471
Årets amortering	-345 471	-
Utgående bokfört värde	-	345 471
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>5 658 642</b>	<b>6 004 113</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar (obelånade pantbrev 954 000)	9 600 113	9 600 113

#### Not 8 Definition av nyckeltal

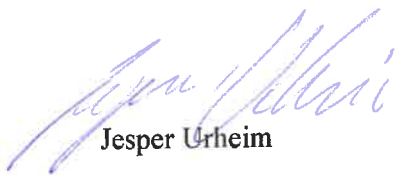
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M

## Underskrifter

Stockholm 2020-03 - 20



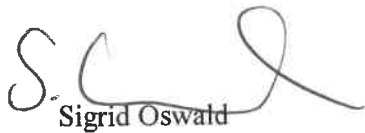
Jesper Urheim



Henrik Bergström



Gustaf Brickman

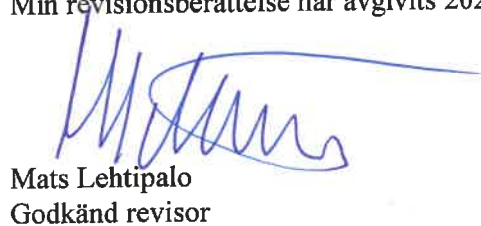


Sigrid Oswald



Betty Xue

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03 -27



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27  
Org.nr. 769603-1918

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27 för år 2019. 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed 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.

M

## **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 Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

### ***Revisorers 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.

M

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.

Stockholm den 27 mars 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR