

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2017



**BRF VITBETAN 17**

**Org. Nr. 769605-3342**

# Styrelsen för Brf Vitbetan 17 kallar härmed till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2018

**Tid:** Måndag 4 juni kl. 18.30  
**Plats:** Källarlokalen, Malmgårdsvägen 28

## **Förslag till dagordning**

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av dagordning
- § 5 Val av justeringsmän tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman har blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstslängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdeposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Beslut om arvode för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår (2018)
- § 14 Fastställande av antalet styrelseledamöter och ev. styrelsesuppleanter
- § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 Val av revisor och revisorsuppleanter
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem i enlighet med stadgarna anmält ärende
- § 19 Stämmans avslutande

**Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner**

**Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!**

## **Innehåll**

<b>Kallelse med förslag till dagordning .....</b>	<b>2</b>
<b>Innehållsförteckning.....</b>	<b>3</b>
<b>Förvaltningsberättelse.....</b>	<b>4-6</b>
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>7</b>
<b>Balansräkning.....</b>	<b>8-9</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser .....</b>	<b>9</b>
<b>Tilläggsupplysningar .....</b>	<b>10</b>
<b>Upplýsningar enskilda poster (noter) .....</b>	<b>11-14</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>14</b>
<b>Revisionsberättelse .....</b>	<b>15</b>
<b>Verksamhetsberättelse .....</b>	<b>16</b>
<b>Årsredovisning i bilder.....</b>	<b>20-21</b>
<b>Ordlista.....</b>	<b>22</b>
<b>Egna anteckningar .....</b>	<b>23</b>
<b>Fullmakt för ombud .....</b>	<b>24</b>

**Brf Vitbetan 17**  
**769605-3342**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

*Medlemsinformation*

Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är medlem hos Stockholms Fastighetsägareförening.

Stadgarna registrerades 2000-02-04, med ändring 2009-11-30.

Den ekonomiska planen registrerades 2001-11-02.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Vitbetan 17, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är belägen med adressen Malmgårdsvägen 28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229), (äka bostadsrättsförening).

Sammansättning av styrelsen mm

---

**Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017**

**Ordinarie:**

Gert Keding	Ordförande
Cornelia Ekeholm	Ledamot
Elin Ljung	Ledamot
Jens Klemets	Ledamot
Josefine Gustafsson	Ledamot
Pia Gustavsson	Ledamot

**Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017**

**Ordinarie:**

Gert Keding	Ordförande
Cornelia Ekeholm	Ledamot
Elin Ljung	Ledamot
Jens Klemets	Ledamot
Josefine Gustafsson	Ledamot
Marie-Louise Bromeé	Ledamot
Mattias Haglund	Ledamot
Pia Gustavsson	Ledamot

**Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av ordinarie ledamöterna två i förening eller styrelsen i sin helhet.

  
PG  
re

**Brf Vitbetan 17**  
**769605-3342**

**Revisorer**

*Ordinarie* Pär Lindström

**Valberedning**

Annika Billfors

William Fri

**Arvoden förtroendevalda**

Arvode till förtroendevalda har utgått med 41 200 kronor exklusive arbetsgivareavgifter. Det beslutade arvodestaket är ett prisbasbelopp (44 800). Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fönsterreovering, målning och kittning av inre bågen av 52 fönster, kostnad 80 624 kr

*Medlemsinformation*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och haft 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 3 (10) bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar per den 31 december 2017 var 56 (54). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift av köparen i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

  
P4  
re

**Brf Vitbetan 17**  
**769605-3342**

<i>Flerårsöversikt</i>	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 271	1 270	1 302
Resultat efter fin.poster, tkr	160	-4 085	-823
Soliditet %	83 %	76 %	72 %
Balansomslutning, tkr	30 440	32 932	31 202
Långfristiga skulder, tkr	5 036	6 636	8 148
Kassalikviditet %	209 %	922 %	214 %
Fastighetens bokförda värde. Kr/kvm bostadsyta	15 658	15 734	15 857
Årsavgifter. Kr/kvm bostadsyta	639	620	612
Lån. Kr/kvm bostadsyta	2 667	4 026	4 327
Genomsnittlig skuldränta	1,36 %	1.88 %	1.50 %
Fastighetens belåningsgrad	10 %	15 %	23 %

### *Resultatdisposition*

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

Balanserat resultat	-5 088 662
Årets resultat	<u>159 779</u>
	<b>-4 928 883</b>
disponeras så att	
Reservering fond för Yttre underhåll	150 345
Ianspråktagande för fond för Yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>- 5 079 228</u>
	<b>-4 928 883</b>

Yttre fondens saldo efter styrelsens förslag till årsmötet 2018 blir 894 146 kronor.  
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized 'PG' and 'PE'.

**Brf Vitbetan 17**  
**769605-3342**

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettomsättning	1	1 271 472	1 269 909
Övriga rörelseintäkter	2	103 312	110 593
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 374 784</b>	<b>1 380 502</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-801 507	-5 033 324
Personalkostnader/Arvoden	4	-53 256	-54 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-255 724	-233 562
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 110 487</b>	<b>-5 321 028</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>264 297</b>	<b>-3 940 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 518	-144 372
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 518</b>	<b>-144 366</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>159 799</b>	<b>-4 084 892</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>159 799</b>	<b>-4 084 892</b>



**Brf Vitbetan 17**  
**769605-3342**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 564 176	29 767 854
Maskiner, inventarier och installationer	6	327 725	268 958
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>29 891 901</i>	<i>30 036 812</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 891 901</b>	<b>30 036 812</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	48 180	35 693
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>48 180</i>	<i>35 693</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		500 444	2 859 922
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>500 444</i>	<i>2 859 922</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>548 624</b>	<b>2 895 615</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 440 525</b>	<b>32 932 427</b>





**BALANSRÄKNING**

Not 2017-12-31 2016-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 650 929	22 650 929
Upplåtelseavgifter		6 676 308	6 676 308
Fond för yttre underhåll		743 801	593 456
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>30 071 038</i>	<i>29 920 693</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 088 662	-853 425
Årets resultat		159 779	-4 084 892
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 928 883</i>	<i>-4 938 317</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 142 155</b>	<b>24 982 376</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 035 959	7 635 959
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 035 959</b>	<b>7 635 959</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	50 000	50 000
Förskott från medlemmar/hyresgäster		55 542	68 565
Leverantörsskulder		55 892	79 824
Skatteskulder		1 009	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	99 968	115 581
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>262 411</b>	<b>314 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 440 525</b>	<b>32 932 427</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ”BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)”

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Inventarier	20%

De faktiska avskrivningarna fortsätter enligt den plan som fanns innan K2, med de avskrivningar som är utförda på de olika markanläggningarna.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### **Fordringar**

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

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### **Föreningens Yttre fond**

Till Yttre fonden avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Definition av nyckeltal

---

#### Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Kassalikvidiet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2017	2016
<b>Not 1</b>		
<b>Årsavgifter &amp; Hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 220 244	1 183 667
Hysesintäkter bostäder	0	34 514
Hysesintäkter lokaler	49 668	49 128
Hysesintäkter garage	1 560	2 600
<b>Summa årsavgifter och hyror</b>	<b>1 271 472</b>	<b>1 269 909</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Fakturerade kostnader, sopavgift	24 000	24 000
Fiberavgift	65 052	62 770
Överlåtelseavgifter	3 360	11 220
Avgift andrahandsuthyrning	10 800	12 600
Övriga intäkter	100	3
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>103 312</b>	<b>110 593</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
<i>Fastighetsskötsel</i>		
Skötsel hiss enligt avtal	4 475	3 090
Städ	24 816	20 726
Markskötsel	4 095	5 953
Övriga serviceavtal	8 305	6 610
<i>Summa fastighetsskötsel</i>	<i>41 691</i>	<i>36 379</i>
<i>Reparationskostnader</i>		
Reparation byggnader	13 458	101 312
Reparation hiss	4 594	61 299
Reparation tvättstuga	1 306	12 726
Reparation installationer	0	19 735
Reparation målning fönster	80 624	0
Reparation VA & Sanitet	10 968	10 459
Reparation Fasader	30 663	4 021 745
<i>Summa reparationskostnader</i>	<i>141 613</i>	<i>4 227 276</i>
<i>Underhållskostnader. Yttre rep.fond</i>		
Fiber och relining	0	0
<i>Summa underhållskostnader. Yttre rep.fond</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
El	35 832	40 036
Fjärrvärme	297 215	299 293
Vatten	43 397	41 283
Sophämtning	12 011	11 756
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>388 455</i>	<i>392 368</i>

**Brf Vitbetan 17**  
**769605-3342**

	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	26 436	25 462
	Fiberkostnad	65 052	65 313
	Kabel-TV	6 884	6 660
	<i>Summa övriga driftkostnader</i>	<i>98 372</i>	<i>97 435</i>
	<i>Fastighetskatt</i>		
	Fastighetskatt bostäder	51 285	49 452
	Fastighetskatt lokaler	5 150	5 150
	<i>Summa fastighetskatt/Fastighetsavgift</i>	<i>56 435</i>	<i>54 602</i>
	<i>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</i>		
	Diverse administration, post, webb	1 242	1 410
	Revisionsarvode	8 750	8 750
	Arvode ekonomisk förvaltning	54 000	54 600
	Trivselkonto, städdagar m m	3 112	15 267
	Bankkostnader	2 240	65 799
	Medlemsavgift organisationer	4 997	4 950
	Övriga externa tjänster	600	74 488
	<i>Summa övriga förvaltning- och rörelsekostnader</i>	<i>74 941</i>	<i>225 264</i>
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>801 507</b>	<b>5 033 324</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader/Arvoden</b>		
	Arvoden till styrelse	41 200	42 000
	Arbetsgivaravgifter	12 056	12 142
	<b>Summa personalkostnader/Arvoden</b>	<b>53 256</b>	<b>54 142</b>
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>		
	<b>Byggnader</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	20 367 803	20 367 803
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 367 803</b>	<b>20 367 803</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-1 692 951</b>	<b>-1 489 273</b>
	Årets avskrivningar	-203 678	-203 678
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 896 629</b>	<b>-1 692 951</b>
	<b>Mark</b>		
	Ingående markvärde	11 093 002	11 093 002
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 093 002</b>	<b>11 093 002</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>29 564 176</b>	<b>29 768 214</b>



**Brf Vitbetan 17**  
**769605-3342**

	2017	2016				
<b>Not 6 Maskiner, inventarier och installationer</b>						
<b>Installationer</b>						
Ingående anskaffningsvärde	448 262	448 262				
Nya tvättmaskiner, torktumlare	110 813					
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>559 075</b>	<b>448 262</b>				
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>						
Ingående avskrivningar	-179 304	-149 420				
Årets avskrivningar	-52 046	-29 844				
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-231 350</b>	<b>-179 304</b>				
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>327 725</b>	<b>268 958</b>				
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Stadshypotek	2 076	2 700				
Handelsbanken	12 500	1 250				
Ow nit	10 842	10 842				
S:t Eriks Hiss	1 520	1 545				
Länsförsäkringar	21 242	19 356				
	<b>48 180</b>	<b>35 693</b>				
<b>Not 8 Förändringar av eget kapital</b>						
	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för Yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>22 650 929</b>	<b>6 676 308</b>	<b>593 456</b>	<b>-853 425</b>	<b>-4 084 892</b>	<b>24 982 376</b>
<b>Resultatdeposition enligt föreningsstämman:</b>						
Reservering fond för yttre underhåll			150 345	-150 345		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-4 084 892	4 084 892	
Årets resultat					159 779	159 779
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 650 929</b>	<b>6 676 308</b>	<b>743 801</b>	<b>-5 088 662</b>	<b>159 779</b>	<b>25 142 155</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stadshypotek	1,35%	Rörlig	2 585 959	3 685 959
Stadshypotek	1,35%	Rörlig	2 500 000	4 000 000
Nästa års amortering			-37 500	-50 000
			<b>5 085 959</b>	<b>7 635 959</b>

*PR*  
*[Signature]*  
*PH*

**Brf Vitbetan 17**  
**769605-3342**

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Arvode	41 200	42 000
Sociala avgifter	12 056	12 142
Stadshypotek, räntekostnader	0	11 887
Fortum, värme dec	43 609	43 809
Fortum, el dec	354	449
Fortum, el dec	2 749	2 994
Övr uppl kostnader	0	2 300
	<b>99 968</b>	<b>115 581</b>

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	12 233 005	9 136 005
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>inga</b>	<b>inga</b>

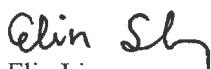
**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

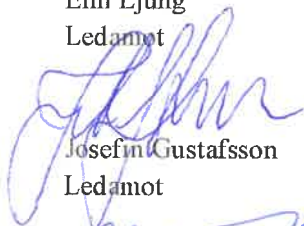
Stockholm 2018-05-



Gert Keding  
Ordförande



Elin Ljung  
Ledamot



Josefin Gustafsson  
Ledamot



Matras Haglund  
Ledamot



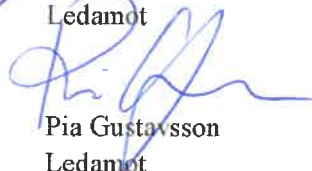
Cornelia Ekeholm  
Ledamot



Jens Klemets  
Ledamot



Marie-Louise Bromeé  
Ledamot



Pia Gustavsson  
Ledamot

**REVISORSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-05-20



Par Lindström  
Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vitbetan 17  
organisationsnummer 769605-3342

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vitbetan 17 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i all väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt utpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla faktorer 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 17 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar försluten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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 innebär 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller någon försummelse som kan föranleda
- 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper, 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 gör igenom 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 20 maj 2018



Pär Lindström  
Revisor

# Verksamhetsberättelse

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vitbetan 17, Stockholms kommun

Nybyggnadsår 1929-1930.

Fastighetens taxeringsvärde 2017 är 50 115 000 kronor. I tabellen nedan beskrivs taxeringsvärdets olika beståndsdelar.

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	TOTALT
Byggnad	23 600 000	264 000	<b>23 864 000</b>
Mark	26 000 000	251 000	<b>26 251 000</b>
TOTALT	<b>49 600 000</b>	<b>515 000</b>	<b>50 115 000</b>

Fastighetsskatten uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler.

Fastighetsavgiften för bostäder har beräknats på antalet lägenheter (39) x 1 315. Det är mer fördelaktigt än att räkna fastighetsskatt på bostadsdelen, vilket annars skulle vara alternativet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter per lägenhetsstorlek:

- 1 rok 31 st
- 2 rok 5 st
- 3 rok 3 st

Föreningen upplåter 39 lägenheter som bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Den totala boytan är 1909 kvm.

Lokalerna står för 34 kvm.

Lokal nr 3 (34 kvm) hyrs av S.J.R Service Trade Company HB och används i huvudsak som kontor/butik.

## Fastighetens tekniska status 2017-12-31

2017: Målning emellan fönster

2016: Renovering av Kungsbalkonger, Fönster mot innergården. Renovering av fasad

2015: Fiber har dragits till lägenheterna. Finansierats av yttre fond. 185,000

2015: Borstning, sköljning, dokumentation av lägenhetsstammar, 81 250 kronor, yttre fond

2015: Lagning av gammal relining i lägenheterna. 131 563 kronor, yttre fond

2015: Relining och byten av stammar i källarplan, omkoppling, 598 750 kr

2014: 7 balkonger har byggts.

2011: Ny fjärrvärmeanläggning. Nya förråd och cykelplatser i källaren. Soprum, ramp m m

2010: Uppgraderat brandskyddet, brandsläckare, gasvarnare, brandvarnare m.m.

2010: Barnvagnsramper. Under året har lokalen i källarplanet avvecklats.

2008: Fortsatt balkongrenovering. Larm, tvättstuga samt detektor trapphus.

2008: Gällgaller samt tätning av kaminrör. Elinstallationer lokal. Vattkupa och stuprör.

2007: Balkongrenovering. Renovering lokal nr 3.

2006: Badrumsrenovering hyreslägenhet nr 407 och 503.

2006: Renov. av tvättstuga, nya maskiner, källare och rörledningar och nytt styrelserum



2006: Rep. av vädringsbalk. golv, bakgårdens golv för att slippa läckage. Utsmyckning av hiss.  
 2006: Radiatorbyte i lgh 507, 407, 504. Installation av värmekabel i stuprör.  
 2005: Rep av hisskorg. Målning av entré och trapphus. Nytt golv i källare.  
 2004: Stambyte gällande el genomfört i fastigheten, samt diverse elreparationer.  
 2004-2008: Bilning av badrumsgolv och byte av avloppsgrador i vissa badrum.  
 2004: Nya lägenhetsdörrar.

Avsättning till Yttre fonden har i enlighet med stadgarna gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har som policy att underhåll skall täckas av Yttre fonden.  
 Årsmötet 2017 beslöt följande påverkan av den Yttre fonden:

<b>2017-01-01</b>	<b>593 456</b>
Avsättning enl stadgar	150 345
<b>2016-12-31</b>	<b>743 801</b>

## Övrigt

### Information och hemsida

Brf Vitbetan 17 har flera kanaler för att på bästa sätt nå ut och tillgodose medlemmar och utomstående. Föreningen har en hemsida, [www.vitbetan17.se](http://www.vitbetan17.se) . Portanslag och e-post till medlemmarna ger brådskande information.

## Ekonomi

### Fastighetslånen

Extra amortering har skett på de två lån som finns. Föreningen har vid årsskiftet två lån hos Stadshypotek om totalt 5 086 tkr, som löper på blandade bindningstider. På ett av lånen sker amortering med 1 % /år och det andra är amorteringsfritt.

## Fördelning intäkter och kostnader



<b>Intäkter</b>	<b>Tkr</b>
Årsavgifter	1 220
Hyresintäkter	51
Fiberavgift	65
Övriga intäkter	38
Kapitalintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>1 374</b>



## Förvaltning

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Öred Data/Örjan Edman, som även upprättat förslag till årsredovisning och budget.

## Avtal med leverantörer

---

Städning	XLNT Allservice
Entrémattor	Berendsen
Kabel-TV	Com Hem
Funktionskontr. värme	Norrbo fastrep AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Hiss	S:t Eriks Hiss
Lägenhetsförteckning	Öred Data
Ekonomisk förvaltning	Öred Data
Fiber/Bredband	Ownit

## Fastighetens förvaltning och skötsel

---

Öred Data svarar för den ekonomiska förvaltningen. Bostadsrättsföreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen. På större arbeten tas offerter in och då eventuellt i samråd med Stockholms Fastighetsägareförening.

Fastighetens innegård sköts av föreningens medlemmar.

## Kommentarer till årets resultat samt nyckeltal

---

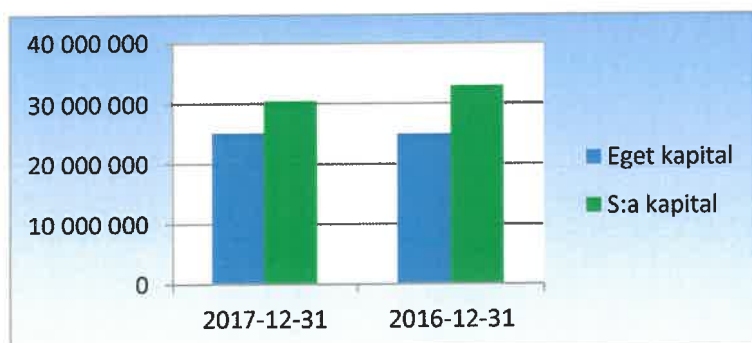
Årets resultat är 159 779 kronor.

Föreningens synliga egna kapital uppgår till 25,0 miljoner. Soliditeten uppgår till 83 %. God soliditet är 40 % vilket innebär att föreningen har en mycket god soliditet.

Kassalikviditeten har ökat till 209 %. God kassalikviditet är > 115 %

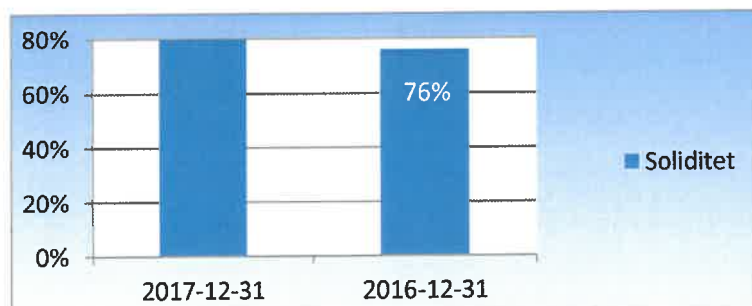
# Årsredovisningen i bilder

## Soliditet

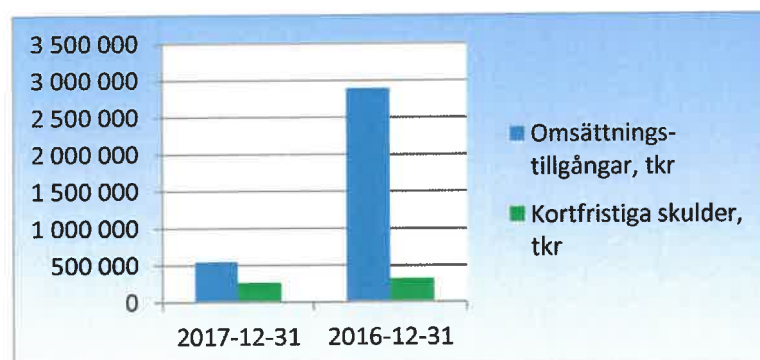


### Kommentar

God soliditet i ett bostadsföretag anses vara 40 %.

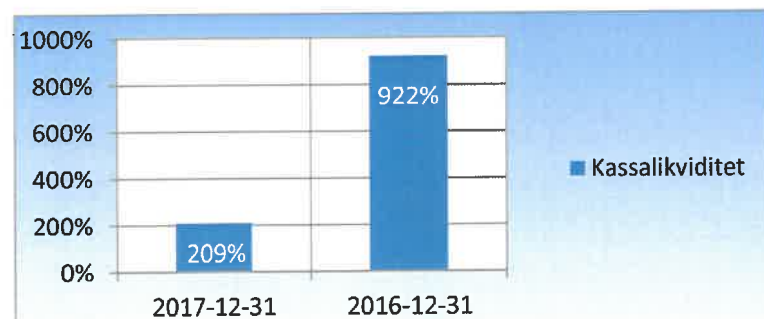


## Kassalikviditet

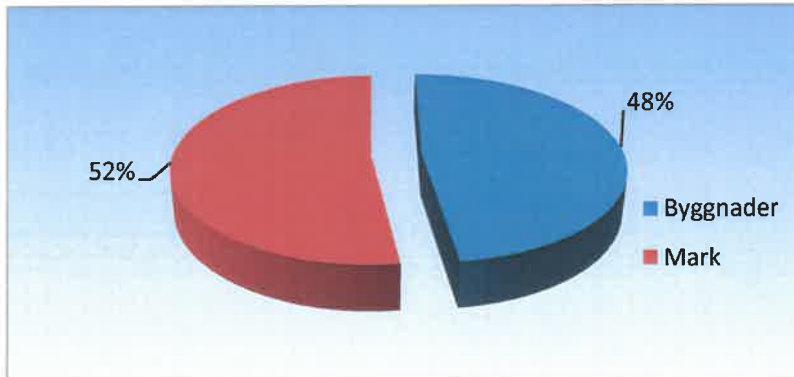


### Kommentar

God kassalikviditet är > 115 %.



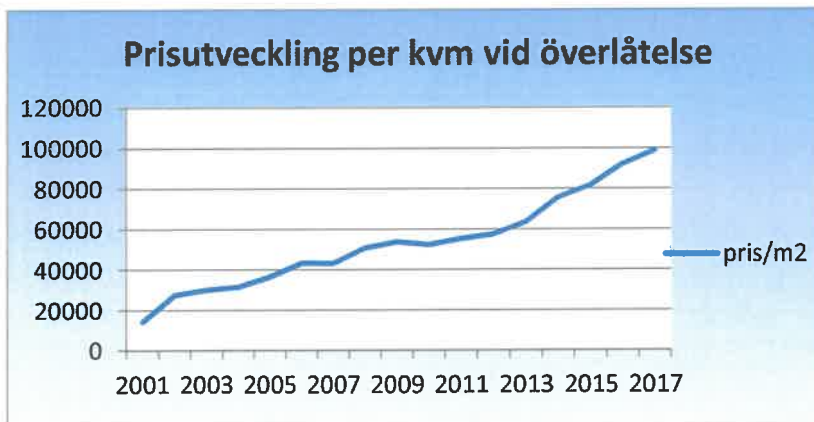
## Taxeringsvärde



### Kommentar

Förhållandet mellan taxering byggnader och mark

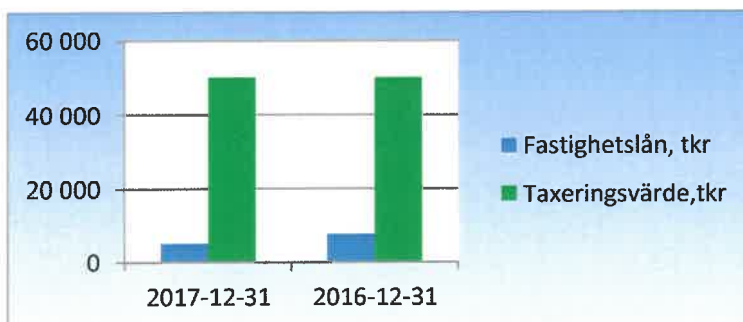
## Överlåtelse



### Kommentar

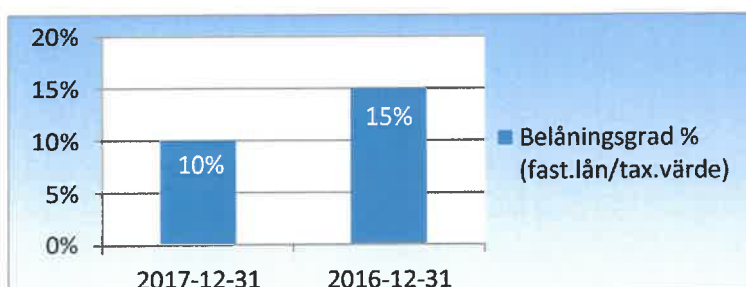
Genomsnittligt pris per kvm.  
2017 = 98 934 kr/kvm

## Belåningsgrad



### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålls upp till 75 % av taxeringsvärdet.



# Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck,  
lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera – dvs tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar, dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar på full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, hurvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal

för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bland annat föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkning**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dess delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionsberättelse**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda pant**, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäkter**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



# Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person för utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses – förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



**Ort / Datum** \_\_\_\_\_

**Lägenhet** \_\_\_\_\_

(mitt lägenhetsnummer)

**Fullmakt för** \_\_\_\_\_

(namn)

**Att företräda** \_\_\_\_\_

(mitt namn)

**Namnteckning** \_\_\_\_\_

(min namnteckning)

Brf Vitbetan 17  
Org. Nr. 769605-3342