

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27

769603-1918

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Tilläggsupplysningar/underskrifter

6-9

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01-2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vitbetan 27, Stockholms kommun, fr.o.m. 1998-12-16. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 40 bostadslägenheter, 1 lokal och gemensamma utrymmen. Vid årets utgång var föreningens 39 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en hyresrätt och en lokal uthyrda.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2014-05-21 haft följande utseende:

Mio Munkenberg	Ledamot, ordförande
Leif Jonsson	Ledamot, vice ordförande
Jesper Urheim	Ledamot, kassör
Britt-Marie Anslöv	Ledamot, sekreterare
Cecilia Paulsson	Ledamot
Berit Ärlemalm	Suppleant
Daniel Cohen	Suppleant

Revisor

Styrelsens förslag på revisor.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Berit Johannesson	Sammanställande
Elisabeth Raner	

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av BEJO AB.

UM

[Signature]

Händelser under året

1. Avgiften för den kollektiva gruppanslutningen till Telia, bredband -TVIP/telefoni, betalas fr.o.m. 1 januari 2014 i sin helhet av bostadsrättsinnehavarna med 247 kr/mån via månadsavin.
2. Lägenhetsnyckeln går nu till elmätarskåpen (huvudsäkringarna) i källaren.
3. Alla glödlampor i trapphuset är utbytta till LED lampor à 4W.
4. Hissen renoverad 2014.
5. Radonmätning utförd 2014. Resultaten är lägre än riktvärdet 200Bq/m3.
6. Följande åtgärder har skett i lokalen: Demontering av den gamla företagsskylten på fasaden mot Malmgårdsvägen, montering av undertak ca 9m2 och köksspisen utbytt. Montering av en trappa som nödutgång.
7. Under året har 7 st lägenheter bytt ägare.
8. Styrelsen har godkänt 3 andrahandsuthyningar under 2014. Från 1/1 2015 är 2 lägenheter andrahandsuthyrda.
9. Styrelsen har haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	1 464 641	1 434 887	1 431 959	1 341 198
Resultat efter finansiella poster	58 408	-63 575	-37 229	-72 828
Soliditet, %	50	51	51	51

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 394 499
årets resultat	58 408
Totalt	-1 336 091
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	112 000
överföring till balanserat resultat	-1 448 091
Totalt	-1 336 091

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

U

[Signature]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årssavgifter	1	1 068 612	1 068 612
Hysesintäkter, lägenheter		36 090	41 655
Hysesintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		112 632	82 080
Hysesintäkter, lokaler		198 612	198 732
Övriga intäkter		48 695	43 808
Nettoomsättning		1 464 641	1 434 887
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-986 672	-1 078 525
Avskrivning byggnad	3	-177 811	-177 811
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-61 782	-14 881
Rörelseresultat		238 376	163 670
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		97	669
Räntekostnader		-180 065	-227 914
Resultat efter finansiella poster		58 408	-63 575
Resultat före skatt		58 408	-63 575
Årets resultat		58 408	-63 575





Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 164 037	20 341 848
Byggnadsinventarier	4	528 724	121 494
Inventarier	5	-	-
		20 692 761	20 463 342
Summa anläggningstillgångar		20 692 761	20 463 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	2 162
Skattekonto		4 846	6 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 166	37 789
		39 012	46 045
<i>Kassa och bank</i>		657 040	318 716
Summa omsättningstillgångar		696 052	364 761
SUMMA TILLGÅNGAR		21 388 813	20 828 103

M



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 018 000	11 018 000
Upplåtelseavgifter		230 000	230 000
Fond för yttre underhåll		850 000	738 000
		<u>12 098 000</u>	<u>11 986 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 394 499	-1 218 924
Årets resultat		58 408	-63 575
		<u>-1 336 091</u>	<u>-1 282 499</u>
Summa eget kapital		<u>10 761 909</u>	<u>10 703 501</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	10 254 113	9 754 113
		<u>10 254 113</u>	<u>9 754 113</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		100 314	97 210
Skatteskulder		58 540	58 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 937	215 019
		<u>372 791</u>	<u>370 489</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 388 813</u>	<u>20 828 103</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	10 554 113	10 554 113
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

M

Jue

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

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 beräknande 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 %

M

Sto

Noter

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Städning	58 539	52 484
Sotning	3 543	-
Hiss	11 445	4 914
Tvättstuga	4 924	5 959
Gård	1 705	1 643
Undercentral	7 623	7 274
Snöröjning	5 000	12 397
Reparation och underhåll	99 707	151 943
Elavgifter	39 823	49 431
Fjärrvärme	292 277	327 313
Vatten och avlopp	36 482	43 657
Sophämtning	40 536	36 895
Fastighetsförsäkringar	17 249	13 698
Försäkringsersättning	-16 623	-
Kabel-TV	126 593	129 163
Teknisk förvaltning	-	19 000
Övriga fastighetskostnader	16 353	5 803
Fastighetsskatt	58 540	58 260
Styrelsearvoden	60 000	60 300
Revisionsarvoden	9 250	9 250
Ekonomisk förvaltning	57 714	59 581
Övriga förvaltningskostnader	17 544	8 187
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	30 000	9 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	8 448	12 373
Summa	986 672	1 078 525

Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Vitbetan 27 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 781 062	17 781 062
Ingående avskrivning enligt plan	-2 399 214	-2 221 403
Årets avskrivning enligt plan	-177 811	-177 811
Mark	4 960 000	4 960 000
Utgående bokfört värde	20 164 037	20 341 848
Taxeringsvärde bostäder	36 200 000	36 200 000
Taxeringsvärde lokaler	986 000	986 000
MM	37 186 000	37 186 000



Not 4 Byggnadsinventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde	598 282	573 844
Årets inköp	469 012	24 438
Ingående avskrivning enligt plan	-476 788	-461 907
Årets avskrivning enligt plan	-61 782	-14 881
Utgående bokfört värde	528 724	121 494

Not 5 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde	12 250	12 250
Ingående avskrivning enligt plan	-12 250	-12 250
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 018 000	230 000	738 000	-1 218 924	-63 575
Disposition enligt årsstämmobeslut			112 000	-175 575	63 575
Årets resultat					58 408
Vid årets slut	11 018 000	230 000	850 000	-1 394 499	58 408

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,508 %		
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 1,508 %		
Ingående bokfört värde	2 937 016	2 937 016
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 937 016	2 937 016
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,532 %		
Ingående bokfört värde	1 995 471	1 995 471
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 995 471	1 995 471

M

[Signature]

Swedbank Hypotek, rörlig ränta

Ränta 1,299 %

Ingående bokfört värde

1 300 000

1 300 000

Årets amortering

-

-

Utgående bokfört värde

1 300 000

1 300 000

Swedbank Hypotek, rörlig ränta

Ränta 1,508 %

Ingående bokfört värde

800 000

800 000

Årets amortering

-

-

Utgående bokfört värde

800 000

800 000

Swedbank Hypotek, rörlig ränta

Ränta 1,504 %

Nytt lån

500 000

Årets amortering

-

Utgående bokfört värde

500 000

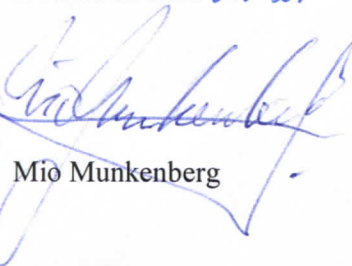
Summa utgående bokfört värde

10 254 113

9 754 113

Underskrifter

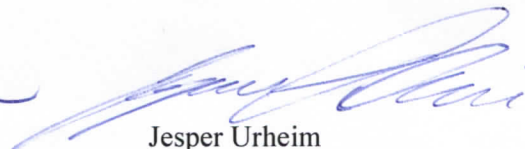
Stockholm 2015-02-24



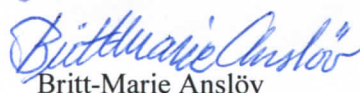
Mio Munkenberg



Leif Jonsson



Jesper Urheim

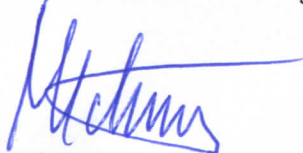


Britt-Marie Anslöv



Cecilia Paulsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-03-30



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

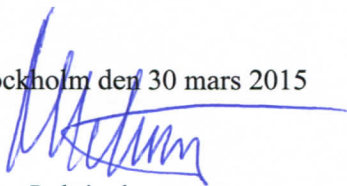
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2015



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far