

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27
769603-1918

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

u

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

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.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-26 och konstituerande styrelsemöte 2016-06-08 haft följande utseende:

Mio Munkenberg	Ledamot, ordförande
Britt-Marie Anslöv	Ledamot, sekreterare
Jesper Urheim	Ledamot, kassör
Leif Jonsson	Ledamot
Gustaf Brickman	Ledamot
Maria Kinnman	Ledamot
Berit Ärlemalm	Suppleant
Agnes Nyrenius	Suppleant
Per Kjell	Suppleant

Revisor

Styrelsens förslag på revisor.

Mats Lehtipalo



Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Eva Hermansson
Lena Blomberg

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

1. Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten.
2. Under året har 7 bostadsrättslägenheter bytt ägare.
3. Amortering av lånen har under året skett med 450 000 kr. Den långfristiga skulden är f.n. 6 204 113 kr.
4. Under 2016 har 7 bostadsrättslägenheter varit andrahandsuthyrda.
5. Föreningen förlängde städavtalet med Wilke Städ med två år.
6. En ny Electrolux torktumlare installerades för en kostnad på 35 906 kr.
7. Borg & Merio har varit styrelsen behjälplig vid lägenhets ombyggnader/reparationer.
8. Efter cykelinventering hämtades ett antal övergivna cyklar till återbruk, eftersom ingen i föreningen önskade ta över någon.

För tillfället är det inga större renoveringsarbeten planerade utan endast löpande underhåll. Föreningens ekonomi är god. Under 2015 såldes föreningens sista hyresrätt för 3 165 000 kr och en amortering på föreningens lån gjordes med 3 600 000 kr 2015 och ytterligare 450 000 kr under 2016 så den långfristiga skulden är f.n. ca 6 200 000 kr. Inga förändringar av avgifterna är beslutade eller planerade.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	1 464 690	1 453 846	1 464 641	1 434 887
Resultat efter finansiella poster	128 387	-21 506	58 408	-63 575
Soliditet, %	68	67	50	51

M

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 581 597
årets resultat	128 387
Totalt	-1 453 210
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	126 000
överföring till balanserat resultat	-1 579 210
Totalt	-1 453 210

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årssavgifter	1	1 089 900	1 088 240
Hysesintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		115 596	115 349
Hysesintäkter, lokaler		198 552	198 372
Övriga intäkter		60 642	51 885
Nettoomsättning		1 464 690	1 453 846
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 053 848	-1 151 154
Avskrivning byggnad	3	-177 811	-177 811
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-65 373	-61 783
Rörelseresultat		167 658	63 098
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10	1
Räntekostnader		-39 281	-84 605
Resultat efter finansiella poster		128 387	-21 506
Resultat före skatt		128 387	-21 506
Årets resultat		128 387	-21 506

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 808 415	19 986 226
Byggnadsinventarier	4	437 474	466 941
Inventarier	5	-	-
		<hr/>	<hr/>
		20 245 889	20 453 167
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		20 245 889	20 453 167
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 334	-
Skattekonto		4 695	1 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 693	26 667
		<hr/>	<hr/>
		35 722	28 606
<i>Kassa och bank</i>		297 467	409 223
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		333 189	437 829
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
<i>M</i>		20 579 078	20 890 996

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 237 456	11 237 456
Upplåtelseavgifter		3 175 544	3 175 544
Fond för yttre underhåll		1 074 000	962 000
		<u>15 487 000</u>	<u>15 375 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 581 597	-1 448 091
Årets resultat		128 387	-21 506
		<u>-1 453 210</u>	<u>-1 469 597</u>
Summa eget kapital		<u>14 033 790</u>	<u>13 905 403</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	6 204 113	6 654 113
		<u>6 204 113</u>	<u>6 654 113</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		25 172	57 456
Skatteskulder		61 400	60 580
Övriga skulder		35 983	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 620	213 444
		<u>341 175</u>	<u>331 480</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 579 078</u>	<u>20 890 996</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	10 554 113	10 554 113
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

M

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 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 %

Noter

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

M

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	6 000	3 000
Städning	89 401	64 018
Hiss	20 419	2 300
Tvättstuga	21 358	6 830
Gård	-	88
Undercentral	8 101	7 696
Snöröjning	5 000	5 000
Reparation och underhåll	73 964	194 951
Elavgifter	46 802	40 479
Fjärrvärme	304 995	283 238
Vatten och avlopp	46 635	39 533
Sophämtning	46 369	42 624
Fastighetsförsäkringar	16 968	17 531
Försäkringsersättning	-	-23 684
Självrisk	-	66 600
Kabel-TV	116 085	116 072
Teknisk förvaltning	4 000	15 350
Övriga fastighetskostnader	4 813	4 902
Fastighetsskatt	60 400	60 580
Styrelsearvoden	67 000	60 000
Revisionsarvoden	9 781	11 013
Ekonomisk förvaltning	60 220	59 490
Övriga förvaltningskostnader	10 376	15 480
Konsultarvode	8 730	-
Mäklararvode	-	43 000
Juridiska kostnader	-	2 813
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	13 000	-5 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	13 431	17 250
Summa	1 053 848	1 151 154

Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Vitbetan 27 i Stockholms kommun.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Brandkontoret från 2015-12-03.

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 781 062	17 781 062
Ingående avskrivning enligt plan	-2 754 836	-2 577 025
Årets avskrivning enligt plan	-177 811	-177 811
Mark	4 960 000	4 960 000
Utgående bokfört värde	19 808 415	19 986 226
Taxeringsvärde bostäder	40 600 000	36 200 000
Taxeringsvärde lokaler	1 068 000	986 000
M	41 668 000	37 186 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	1 067 294	598 282
Årets inköp	35 906	469 012
Ingående avskrivning enligt plan	-600 353	-538 570
Årets avskrivning enligt plan	-65 373	-61 783
Utgående bokfört värde	437 474	466 941

Not 5 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
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	11 237 456	3 175 544	962 000	-1 448 091	-21 506
Disposition enligt årsstämmobeslut			112 000	-133 506	21 506
Årets resultat					128 387
Vid årets slut	11 237 456	3 175 544	1 074 000	-1 581 597	128 387

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,540 %		
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 0,540 %		
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 0,451 %		
Ingående bokfört värde	995 471	1 995 471
Årets amortering	-450 000	-1 000 000
Utgående bokfört värde	545 471	995 471

M

Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		1 300 000
Årets amortering		-1 300 000
Utgående bokfört värde		-
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		800 000
Årets amortering		-800 000
Utgående bokfört värde		-
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		500 000
Årets amortering		-500 000
Utgående bokfört värde		-
Summa utgående bokfört värde	6 204 113	6 654 113

Underskrifter

Stockholm 2017-03-28


Mio Munkenberg


Britt-Marie Anslöv


Jesper Urheim


Leif Jonsson


Gustaf Brickman


Maria Kinnman

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-03-28


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 2016. 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 2016 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 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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:

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

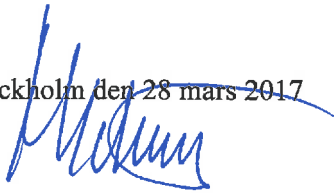
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

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 28 mars 2017


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far