

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27

769603-1918

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01-2017-12-31.

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.

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 2017-05-18 och konstituerande styrelsemöte 2017-06-07 haft följande utseende:

Gustaf Brickman	Ledamot, ordförande
Britt-Marie Anslöv	Ledamot, sekreterare
Jesper Urheim	Ledamot, kassör
Maria Kinnman	Ledamot, webbansvarig för hemsidan
Mio Munkenberg	Ledamot, avliden
Frida Olsson	Ledamot, utgått 2017-10-18
Johanna Widegren	Ledamot, utgått 2017-12-14
Berit Ärlemalm	Suppleant
Agnes Nyrenius	Suppleant
Per Kjell	Suppleant

M

Revisor

Styrelsens förslag på revisor.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Eva Hermansson

Leif Jonsson

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av BEJO AB.

Händelser under året 2017

1. Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten.
2. Under året har 1 bostadsrättslägenhet bytt ägare.
3. Amortering av lånen har under året skett med 200.000 kr. Den långfristiga skulden är f.n. 6 004 113 kr.
4. Under 2017 har 8 bostadsrättslägenheter varit andrahandsuthyrda.
5. Brandskyddsbesiktning har gjorts av företaget Utvägen och kommer att ske med årlig uppföljning.
6. Samtliga brandvarnare är utbytta och monterades av företaget Utvägen.
7. R.T. Driftservice har gjort en OVK - ventilationsbesiktning med efterföljande åtgärder.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	1 452 392	1 464 690	1 453 846	1 464 641
Resultat efter finansiella poster	53 451	128 387	-21 506	58 408
Soliditet, %	69	68	67	50

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 237 456	3 175 544	1 074 000	-1 453 210
Avsättning till fond för yttre underhåll			126 000	-126 000
Årets resultat				53 451
Vid årets slut	11 237 456	3 175 544	1 200 000	-1 525 759

M

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 579 210
årets resultat	53 451
Totalt	-1 525 759
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	126 000
överföring till balanserat resultat	-1 651 759
Totalt	-1 525 759

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årssavgifter	1	1 089 900	1 089 900
Hysesintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		115 596	115 596
Hysesintäkter, lokaler		200 892	198 552
Övriga intäkter		46 004	60 642
Nettoomsättning		1 452 392	1 464 690
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 121 468	-1 053 848
Avskrivning byggnad	3	-177 811	-177 811
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-65 373	-65 373
Rörelseresultat		87 740	167 658
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	10
Räntekostnader		-34 289	-39 281
Resultat efter finansiella poster		53 451	128 387
Resultat före skatt		53 451	128 387
Årets resultat		53 451	128 387



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 630 604	19 808 415
Byggnadsinventarier	4	372 101	437 474
Inventarier	5	-	-
		20 002 705	20 245 889
Summa anläggningstillgångar		20 002 705	20 245 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 458	2 334
Skattekonto		67 090	4 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 489	28 693
		120 037	35 722
<i>Kassa och bank</i>		382 589	297 467
Summa omsättningstillgångar		502 626	333 189
SUMMA TILLGÅNGAR		20 505 331	20 579 078



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<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		1 200 000	1 074 000
		<u>15 613 000</u>	<u>15 487 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 579 210	-1 581 597
Årets resultat		53 451	128 387
		<u>-1 525 759</u>	<u>-1 453 210</u>
Summa eget kapital		<u>14 087 241</u>	<u>14 033 790</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	6 004 113	6 204 113
		<u>6 004 113</u>	<u>6 204 113</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		80 318	25 172
Skatteskulder		124 680	61 400
Övriga skulder		-	35 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 979	218 620
		<u>413 977</u>	<u>341 175</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 505 331</u>	<u>20 579 078</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 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 %

Noter

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

u

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	6 267	6 000
Städning	98 851	89 401
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	73 547	-
Hiss	1 334	20 419
Tvättstuga	9 400	21 358
Undercentral	16 826	8 101
Snöröjning	5 000	5 000
Reparation och underhåll	70 683	73 964
Elavgifter	47 222	46 802
Fjärrvärme	295 933	304 995
Vatten och avlopp	47 913	46 635
Sophämtning	51 845	46 369
Fastighetsförsäkringar	17 714	16 968
Kabel-TV	96 743	116 085
Teknisk förvaltning	13 431	4 000
Övriga fastighetskostnader	6 921	4 813
Fastighetsskatt	63 280	60 400
Styrelsearvoden	70 500	67 000
Revisionsarvoden	11 625	9 781
Ekonomisk förvaltning	58 883	60 220
Övriga förvaltningskostnader	17 149	10 376
Konsultarvode	13 900	8 730
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	-	13 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	26 501	13 431
Summa	1 121 468	1 053 848

Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Vitbetan 27 i Stockholms kommun.

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

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 781 062	17 781 062
Ingående avskrivning enligt plan	-2 932 647	-2 754 836
Årets avskrivning enligt plan	-177 811	-177 811
Mark	4 960 000	4 960 000
Utgående bokfört värde	19 630 604	19 808 415
Taxeringsvärde bostäder	40 600 000	40 600 000
Taxeringsvärde lokaler	1 068 000	1 068 000
LM	41 668 000	41 668 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	1 103 200	1 067 294
Årets inköp		35 906
Ingående avskrivning enligt plan	-665 726	-600 353
Årets avskrivning enligt plan	-65 373	-65 373
Utgående bokfört värde	372 101	437 474

Not 5 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	12 250	12 250
Ingående avskrivning enligt plan	-12 250	-12 250
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,520 %		
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 0,520 %		
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 0,460 %		
Ingående bokfört värde	545 471	995 471
Årets amortering	-200 000	-450 000
Utgående bokfört värde	345 471	545 471
Summa utgående bokfört värde	6 004 113	6 204 113

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar (obelånade pantbrev 954 000)	9 600 113	10 554 113

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M

Underskrifter

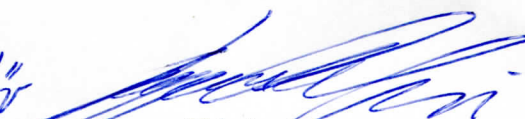
Stockholm 2018-04-09



Gustaf Brickman



Britt-Marie Anslöv

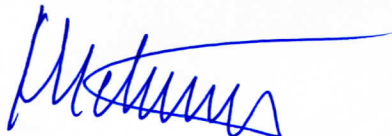


Jesper Urheim



Maria Kinnman

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-04-12



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 2017. 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 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.

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 revisionssed 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:



- 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.

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 2017 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 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.

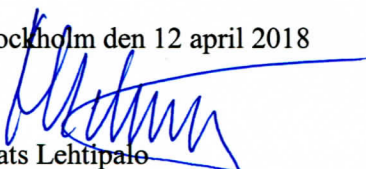
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 12 april 2018



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR