

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27

769603-1918

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

**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 2018-01-01-2018-12-31.

## 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 fjärrvärmens.

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 2018-05-30 haft följande utseende:

Gustaf Brickman	Ledamot, ordförande
Britt-Marie Anslöv	Ledamot, sekreterare
Jesper Urheim	Ledamot, kassör
Maria Kinnman	Ledamot, webbansvarig för hemsidan
Henrik Bergström	Ledamot

Per Kjell



Suppleant

## **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 biträtts av BEJO AB.

## **Händelser under året**

1. Styrelsen har haft 9 protokollförda styrelsemöten, inkl. konstituerande styrelsemöte.
2. Föreningens ordinarie stämmoprotokoll 2018-05-30 och extra stämmoprotokoll 2018-09-26 eftersom fastställande av nya stadgar kräver två stämmor.
3. Under 2018 har 8 bostadsrättslägenheter bytt ägare.
4. Ingen amortering av lånen gjordes under 2018. Den långfristiga skulden är 6.004.113 sek.
5. Under 2018 har 11 bostadsrättslägenheter varit andrahandsuthyrda.
6. Nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2018-12-04.
7. OVK - obligatorisk ventilationskontroll har slutförts under 2018.
8. Borg & Merio har varit styrelsen behjälplig vid lägenhets ombyggnader/reparationer.



## Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	1 464 591	1 452 392	1 464 690	1 453 846
Resultat efter finansiella poster	-33 397	53 451	128 387	-21 506
Soliditet, %	69	69	68	67

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 237 456	3 175 544	1 200 000	-1 525 758
Avsättning till fond för yttre underhåll			126 000	-126 000
Årets resultat				-33 397
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 237 456</b>	<b>3 175 544</b>	<b>1 326 000</b>	<b>-1 685 155</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 651 758
årets resultat	-33 397
<b>Totalt</b>	<b>-1 685 155</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	126 000
överföring till balanserat resultat	-1 811 155
<b>Totalt</b>	<b>-1 685 155</b>

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årssavgifter	1	1 089 900	1 089 900
Hysesintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		115 596	115 596
Hysesintäkter, lokaler		204 300	200 892
Övriga intäkter		54 795	46 004
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 464 591</b>	<b>1 452 392</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 214 978	-1 121 468
Avskrivning byggnad	3	-177 811	-177 811
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-65 373	-65 373
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 429</b>	<b>87 740</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-39 826	-34 289
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-33 397</b>	<b>53 451</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-33 397</b>	<b>53 451</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-33 397</b>	<b>53 451</b>

M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 452 793	19 630 604
Byggnadsinventarier	4	306 728	372 101
Inventarier	5	-	-
		<hr/>	<hr/>
		19 759 521	20 002 705
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		19 759 521	20 002 705
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 759	4 458
Skattekonto		5 126	67 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 227	48 489
		<hr/>	<hr/>
		62 112	120 037
<i>Kassa och bank</i>		629 406	382 589
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		691 518	502 626
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/>	<hr/>
		20 451 039	20 505 331

*M*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		1 326 000	1 200 000
		<u>15 739 000</u>	<u>15 613 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 651 758	-1 579 210
Årets resultat		-33 397	53 451
		<u>-1 685 155</u>	<u>-1 525 759</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 053 845</u>	<u>14 087 241</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	6 004 113	6 004 113
		<u>6 004 113</u>	<u>6 004 113</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		45 070	80 318
Skatteskulder		127 440	124 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 571	208 979
		<u>393 081</u>	<u>413 977</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>20 451 039</u>	<u>20 505 331</u>



## 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 %

## Noter

### Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

*M*



## Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel	6 356	6 267
Städning	95 300	98 851
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	8 654	73 547
Hiss	16 105	1 334
Tvättstuga	7 394	9 400
Gård	10 551	-
Undercentral	8 304	16 826
Snöröjning	5 288	5 000
Reparation och underhåll	163 373	70 683
Elavgifter	53 028	47 222
Fjärrvärme	310 940	295 933
Vatten och avlopp	50 192	47 913
Sophämtning	51 507	51 845
Fastighetsförsäkringar	18 121	17 714
Kabel-TV	135 489	96 743
Teknisk förvaltning	910	13 431
Övriga fastighetskostnader	10 418	6 921
Fastighetsskatt	64 160	63 280
Styrelsearvoden	70 500	70 500
Revisionsarvoden	12 875	11 625
Ekonomisk förvaltning	59 670	58 883
Övriga förvaltningskostnader	20 907	17 149
Konsultarvode	2 500	13 900
Juridiska kostnader	19 938	-
Arbetsgivaravgift, löneskatt	12 498	26 501
<b>Summa</b>	<b>1 214 978</b>	<b>1 121 468</b>

## Not 3 Byggnad och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 781 062	17 781 062
Ingående avskrivning enligt plan	-3 110 458	-2 932 647
Årets avskrivning enligt plan	-177 811	-177 811
Mark	4 960 000	4 960 000
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>19 452 793</b>	<b>19 630 604</b>
Taxeringsvärde bostäder	40 600 000	40 600 000
Taxeringsvärde lokaler	1 068 000	1 068 000
	41 668 000	41 668 000

*M*

#### Not 4 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	1 103 200	1 067 294
Årets inköp		35 906
Ingående avskrivning enligt plan	-731 099	-665 726
Årets avskrivning enligt plan	-65 373	-65 373
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>306 728</b>	<b>372 101</b>

#### Not 5 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,960 %		
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 0,960 %		
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 0,838 %		
Ingående bokfört värde	345 471	545 471
Årets amortering	-	-200 000
Utgående bokfört värde	345 471	345 471
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>6 004 113</b>	<b>6 004 113</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
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 2019- *03 06*



Gustaf Brickman



Britt-Marie Anslöv



Jesper Urheim



Maria Kinnman



Henrik Bergström

Min revisionsberättelse har avgivits 2019- *03-14*



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 2018. 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 2018 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:

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 14 mars 2019



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR