

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27

769603-1918

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020-01-01-2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Bostadsrätter: 1 741 kvm (BOA).
Lokaler: 153 kvm (LOA).

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 och konstituerande styrelsemöte 2020-05-27 haft följande utseende:

Jesper Urheim	Ledamot, ordförande
Henrik Bergström	Ledamot, sekreterare
Gustaf Brickman	Ledamot, kassör
Sigrid Oswald	Ledamot, webbansvarig, utgått ur styrelsen
Elina Sahlin	Ledamot

Johan Wellton	Suppleant
Hugo Johansson	Suppleant

///

Revisor

Styrelsens förslag på revisor.

Mats Lehtipalo
Tony Svedenfjord

Godkänd revisor
Internrevisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Eva Hermansson
Ingela Garphammar

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

- * Total takomläggning.
- * Stampsolning av köks- och badrumsstammar i alla lägenheter.
- * Renoverat barnvagnsrum.
- * Renoverat tvättstuga och köpt in 3 nya tvättmaskiner samt 1 torkskåp.
- * Slipat och lackat om porten i huvudentrén.
- * Spolning, filmning samt utredning av våra stammar i bottenplattan.
- * Informationsbroschyr är utskickad i fysisk samt digital form till samtliga medlemmar.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	1 495 798	1 470 337	1 464 591	1 452 392
Resultat efter finansiella poster	-27 551	-6 668	-33 397	53 451
Soliditet, %	63	70	69	69

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 237 456	3 175 544	1 452 000	-1 817 823
Avsättning till fond för yttre underhåll			165 000	-165 000
Årets resultat				-27 551
Vid årets slut	11 237 456	3 175 544	1 617 000	-2 010 374

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 982 823
årets resultat	-27 551
Totalt	-2 010 374
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	165 000
överföring till balanserat resultat	-2 175 374
Totalt	-2 010 374

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årssavgifter	1	1 089 900	1 089 900
Hysesintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		115 596	115 596
Hysesintäkter, lokaler		212 292	208 932
Övriga intäkter		78 010	55 909
Nettoomsättning		1 495 798	1 470 337
<i>Föreningens kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 173 484	-1 176 720
Avskrivning byggnad	3	-194 163	-177 811
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-83 051	-65 373
Rörelseresultat		45 100	50 433
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-72 651	-57 101
Resultat efter finansiella poster		-27 551	-6 668
Resultat före skatt		-27 551	-6 668
Årets resultat		-27 551	-6 668

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 716 063	19 274 982
Byggnadsinventarier	4	335 079	241 355
Inventarier	5	-	-
		<u>21 051 142</u>	<u>19 516 337</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 051 142</u>	<u>19 516 337</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	3 012
Skattekonto		65 438	131 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 712	43 737
		<u>110 150</u>	<u>178 348</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 155 760	473 967
Summa omsättningstillgångar		<u>1 265 910</u>	<u>652 315</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 317 052</u>	<u>20 168 652</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		1 617 000	1 452 000
		<u>16 030 000</u>	<u>15 865 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 982 823	-1 811 155
Årets resultat		-27 551	-6 668
		<u>-2 010 374</u>	<u>-1 817 823</u>
Summa eget kapital		<u>14 019 626</u>	<u>14 047 177</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	7 658 642	5 658 642
		<u>7 658 642</u>	<u>5 658 642</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		269 108	42 726
Skatteskulder		131 980	193 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 696	226 837
		<u>638 784</u>	<u>462 833</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 317 052</u>	<u>20 168 652</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 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 %

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

M


Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	30 435	20 678
Städning	93 509	91 693
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	613	
Hiss	8 585	25 278
Tvättstuga	1 866	28 353
Gård	1 741	910
Undercentral	1 978	6 921
Snöröjning	5 413	5 288
Reparation och underhåll	103 476	83 779
Elavgifter	39 420	48 817
Fjärrvärme	300 273	314 593
Vatten och avlopp	53 862	51 299
Sophämtning	62 288	50 270
Fastighetsförsäkringar	18 446	18 144
Kabel-TV	128 550	116 144
Teknisk förvaltning	39 309	36 474
Övriga fastighetskostnader	17 075	15 673
Fastighetsskatt	67 030	64 950
Styrelsearvoden	66 000	43 500
Revisionsarvoden	12 000	13 500
Ekonomisk förvaltning	54 237	60 170
Övriga förvaltningskostnader	15 667	19 094
Konsultarvode	6 921	27 450
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	20 000	15 500
Arbetsgivaravgift, löneskatt	24 790	18 242
Summa	1 173 484	1 176 720

Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Vitbetan 27 i Stockholms kommun.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 781 062	17 781 062
Årets inköp	1 635 244	
Ingående avskrivning enligt plan	-3 466 080	-3 288 269
Årets avskrivning enligt plan	-194 163	-177 811
Mark	4 960 000	4 960 000
Utgående bokfört värde	20 716 063	19 274 982
Taxeringsvärde bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde lokaler	987 000	987 000
	54 987 000	54 987 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	1 103 200	1 103 200
Årets inköp	176 775	
Ingående avskrivning enligt plan	-861 845	-796 472
Årets avskrivning enligt plan	-83 051	-65 373
Utgående bokfört värde	335 079	241 355

Not 5 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	12 250	12 250
Ingående avskrivning enligt plan	-12 250	-12 250
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,98 %		
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 0,98 %		
Ingående bokfört värde	2 937 016	2 937 016
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 937 016	2 937 016
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		345 471
Årets amortering		-345 471
Utgående bokfört värde		-
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,96 %		
Nytt lån	2 000 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 000 000	
Summa utgående bokfört värde	7 658 642	5 658 642
Kortfristig del av långfristiga lån	-7 658 642	

M

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar (obelånade pantbrev 954 000)	9 600 113	9 600 113


Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2021-02-24



Jesper Urheim



Henrik Bergström

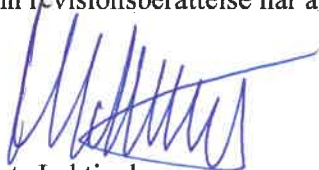


Gustaf Brickman



Elina Sahlin

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-02-24



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Tony Svedenfjord
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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 2020.

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 2020 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 revisions 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 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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27 för år 2020 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 "Revisorers 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 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.

Revisorers 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:

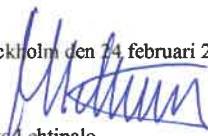
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24 februari 2021



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR