

Årsredovisning 2019

BRF VITBETAN 35
769605-5354

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-03-21.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vitbetan 35 på adressen Katarina Bangata 57 i Stockholm. Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 700 kvm och 7 lokaler om 285 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Tobias Lindberg	Ordförande
Lena Bergstrand	Kassör
Fredrik Elmegren	Sekreterare
Birgitta Zeilon	Ledamot
Camilla Andersson	Ledamot
Marie Appelgren	Suppleant

Valberedning

Ulla Ericson och Olof Widmark.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Ohrner	Auktoriserad revisor	Crowe Osborne AB
-------------	----------------------	------------------

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-18.

W

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Hagelins Bygg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året i huset

Under året har styrelsen uppdaterat föreningens underhållsplan för de kommande åren. I planen finns en förteckning över underhållsåtgärder som styrelsen anser vara nödvändiga, i prioriteringsordning. Som led i planen har styrelsen under året gjort en ny upphandling av städning av trappuppgång, rengjort hissgaller och hissdörrar, målar hisschakt samt köpte en ny tvättmaskin till tvättstugan.

Husets äldre balkongdörrar är utbytta mot nya dörrar och utbytet ska öka värmekomforten i berörda lägenheter samt minska värmeräkningen. Åtgärden räknas som en driftkostnad (reparation och underhåll) och kommer därmed att påverka årets resultat som blir negativt.

Föreningens styrelse har enligt underhållsplanen också upphandlat en ommålning av husets tak. Ommålningen planeras ske under 2020. I syfte att få en bättre överblick av föreningens energikostnader har en energikartläggning inletts. Den beräknas vara klar under 2020. För att finansiera nämnda aktiviteter direkta kostnader har föreningen tecknat ett lån hos Swedbank om en miljon kronor

Föreningen har även beviljats bygglov för en balkong mot innergården. Byggnationen beräknas vara klar under våren 2020. Balkongen bekostas i sin helhet av medlemmen.

Under året har två vattenskador inrapporterats till styrelsen. Den ena skadan skedde hos en av föreningens medlemmar, medan den andra skadan ägde rum i en av lokalhyresgästernas förråd. Båda dessa skador är åtgärdade.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har besökt föreningen under året för uppföljning av föreningens egenkontrollprogram. Genomgången noterade brister i kontrollen av varmvattnets in- och uttemperaturer och möjligheterna att kontakta en jourtjänst. Som en följd av kontrollen har regelbundna varmvattentemperaturkontroller införts samt ett avtal tecknats med en jourtjänst. Till denna tjänst kommer medlemmarna kunna vända sig vid eventuella akuta skador, så som t ex en vattenläcka.

Under året har föreningen också haft problem med att byggavfall, hushållsavfall och andra sopor som inte räknas som grovsopor slängs bland grovsoporna. Problemet har lett till merjobb för styrelsen samt ökade kostnader för föreningen. Föreningen har också ökat kassaflödeskontrollen för att bättre följa inbetalningarna av årsavgifterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 569	1 547	1 549	1 540
Resultat efter fin. poster	-295	233	206	353
Soliditet, %	88	90	90	88
Bostadsyta, kvm	1 700	1 700	1 700	1 700
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	645	644
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 641	2 229	2 406	2 829

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	28 756	-	-	28 756
Upplåtelseavgifter	6 523	-	-	6 523
Fond, yttre underhåll	1 214	-	-	1 214
Balanserat resultat	1 167	233	15	1 415
Årets resultat	233	-233	-295	-295
Eget kapital	37 893	0	-281	37 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 415
Årets resultat	-295
Totalt	1 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100
Att från yttre fond i anspråk ta	-615
Balanseras i ny räkning	<u>1 634</u>
	1 119

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 569	1 547
Rörelseintäkter		1	2
Summa rörelseintäkter		1 570	1 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 490	-933
Övriga externa kostnader	8	-107	-120
Personalkostnader	9	-30	-30
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198	-198
Summa rörelsekostnader		-1 825	-1 281
Rörelseresultat		-255	268
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-40	-35
Summa finansiella poster		-40	-35
Resultat efter finansiella poster		-295	233
Årets resultat		-295	233

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	41 145	41 342
Maskiner och inventarier	12	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar		41 149	41 347
Summa anläggningstillgångar		41 149	41 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		119	0
Övriga fordringar	13	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64	64
Summa kortfristiga fordringar		184	64
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 409	693
Summa kassa och bank		1 409	693
Summa omsättningstillgångar		1 594	757
Summa tillgångar		42 742	42 104

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 279	35 279
Fond för yttre underhåll		1 214	1 214
Summa bundet eget kapital		36 493	36 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 415	1 167
Årets resultat		-295	233
Summa fritt eget kapital		1 119	1 400
Summa eget kapital		37 613	37 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 190	3 490
Summa långfristiga skulder		4 190	3 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300	300
Leverantörsskulder		87	73
Skatteskulder		178	84
Övriga kortfristiga skulder		97	101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	278	162
Summa kortfristiga skulder		940	721
Summa eget kapital och skulder		42 742	42 104

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-6,6 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	456	447
Årsavgifter, bostäder	1 095	1 095
Övriga intäkter	19	7
Summa	1 570	1 549

W

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	5	7
Fastighetsskötsel	50	49
Snöskottning	17	11
Städning	33	33
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	3	51
Summa	110	151

Not 4, Reparationer	2019	2018
Balkonger	4	9
Dörrar och lås/porttele	2	2
Reparationer	30	0
Soprum	0	3
Tak	0	89
Tvättstuga	61	5
VA	10	67
Värme	2	0
Summa	109	174

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Byte av balkongdörrar	615	0
Summa	615	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	41	44
Sophämtning	34	33
Uppvärmning	350	310
Vatten	24	23
Summa	449	410

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	57	57
Fastighetsförsäkringar	34	33
Fastighetsskatt	93	85
Kabel-TV	25	23
Övrigt	-3	0
Summa	206	198

W

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2	2
Kameral förvaltning	59	58
Konsultkostnader	0	35
Revisionsarvoden	16	14
Övriga förvaltningskostnader	31	11
Summa	107	120

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	7	7
Styrelsearvoden	23	23
Summa	30	30

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	39	35
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	40	35

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 187	44 187
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 187	44 187
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 845	-2 647
Årets avskrivning	-197	-197
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 042	-2 845
Utgående restvärde enligt plan	41 145	41 342
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 010</i>	<i>13 010</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 264	23 011
Taxeringsvärde mark	36 331	26 287
Summa	62 595	49 298

m

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14	14
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14	14
Ingående ackumulerad avskrivning	-9	-9
Avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-10	-9
Utgående restvärde enligt plan	4	5

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	0
Summa	1	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	14	0
Försäkringspremier	17	0
Förutbet försäkr premier	0	17
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	6	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47
Summa	64	64

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-28	1,11 %	750	870
Swedbank	2020-03-28	1,14 %	2 040	2 220
Swedbank	2020-03-28	1,14 %	700	700
Swedbank	2020-03-28	1,00 %	1 000	0
Summa			4 490	3 790
Varav amorteras inom 12 månader			300	300

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	0
Fastighetsskötsel	8	0
Förutbetalda avgifter/hyror	199	112
Uppvärmning	40	0
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	6	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	48
Summa	278	162

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	23 000	23 000
Summa	23 000	23 000

Underskrifter

Stockholm, 2020-05-05

Ort och datum

Tobias Lindberg

Ordförande

Fredrik Elmegren

Sekreterare

Camilla Andersson

Ledamot

Lena Bergstrand

Kassör

Birgitta Zeilon

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08

Mats Ohrner

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 35, org.nr 769605-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 35 för år 2019.

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 2019 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 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 revisionssed 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. Risker 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 35 för år 2019 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.

(M)

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 8 maj 2020



Mats Ohrner
Auktoriserad revisor