

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27
769603-1918

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

af

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01-2021-12-31.

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 2021-05-26 haft följande utseende:

Jesper Urheim	Ledamot, ordförande
Tony Svedenfjord	Ledamot, kassör, utgått ur styrelsen
Filippa Friberg	Ledamot, sekreterare
Adam Eriksson	Ledamot, webbansvarig
Johan Wellton	Ledamot, miljöansvarig

Lovisa Bergkvist	Suppleant
Daniel Cohen	Suppleant



Revisor

Styrelsens förslag på revisor.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Elina Sahlin

Hugo Johansson

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträts av BEJO AB.

Händelser under året

- Fastigheten har fått en uppgradering och uppfräschning gällande all el.
- Brandskyddet i fastigheten har uppgraderats och nytt samarbetsavtal har antagits med firman Presto Brandsäkerhet AB.
- Föreningens gamla torkrum har renoverats och gjorts om till uthyrningslokal.
- Fastighetens kungsbalkonger ut mot Ringvägen har i samband med ras, temporärt renoverats undertill. Skyddsnet har satts upp i väntan på en större renovering under hösten 2022.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	1 522 100	1 495 798	1 470 337	1 464 591
Resultat efter finansiella poster	-198 467	-27 551	-6 668	-33 397
Soliditet, %	65	63	70	69

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 237 456	3 175 544	1 617 000	-2 010 375
Avsättning till fond för yttre underhåll			165 000	-165 000
Årets resultat				-198 467
Vid årets slut	11 237 456	3 175 544	1 782 000	-2 373 842

u

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-2 175 375
årets resultat	-198 467
Totalt	-2 373 842
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	165 000
överföring till balanserat resultat	-2 538 842
Totalt	-2 373 842

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

4

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årssavgifter	1	1 089 900	1 089 900
Hysesintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		115 596	115 596
Hysesintäkter, lokaler		248 168	212 292
Övriga intäkter		68 436	78 010
Nettoomsättning		1 522 100	1 495 798
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 384 978	-1 173 484
Avskrivning byggnad	3	-194 163	-194 163
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-83 050	-83 051
Rörelseresultat		-140 091	45 100
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-58 376	-72 651
Resultat efter finansiella poster		-198 467	-27 551
Resultat före skatt		-198 467	-27 551
Årets resultat		-198 467	-27 551

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 521 900	20 716 063
Byggnadsinventarier	4	252 029	335 079
Inventarier	5	-	-
		<u>20 773 929</u>	<u>21 051 142</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 773 929</u>	<u>21 051 142</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 647	-
Skattekonto		16 878	65 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 758	44 712
		<u>67 283</u>	<u>110 150</u>
<i>Kassa och bank</i>		293 290	1 155 760
Summa omsättningstillgångar		<u>360 573</u>	<u>1 265 910</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 134 502</u>	<u>22 317 052</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		1 782 000	1 617 000
		<u>16 195 000</u>	<u>16 030 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 175 375	-1 982 823
Årets resultat		-198 467	-27 551
		<u>-2 373 842</u>	<u>-2 010 374</u>
Summa eget kapital		<u>13 821 158</u>	<u>14 019 626</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	6 858 642	7 658 642
		<u>6 858 642</u>	<u>7 658 642</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		71 132	269 108
Skatteskulder		129 484	131 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 085	237 696
		<u>454 701</u>	<u>638 784</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 134 501</u>	<u>22 317 052</u>

W

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 %

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

4

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	30 580	30 435
Städning	94 851	93 509
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	1 978	613
Hiss	11 768	8 585
Tvättstuga	7 351	1 866
Gård	1 074	1 741
Undercentral		1 978
Snöröjning		5 413
Reparation och underhåll	257 277	103 476
Elavgifter	51 140	39 420
Fjärrvärme	350 431	300 273
Vatten och avlopp	62 412	53 862
Sophämtning	75 320	62 288
Fastighetsförsäkringar	18 936	18 446
Kabel-TV	108 391	128 550
Teknisk förvaltning	39 496	39 309
Övriga fastighetskostnader	18 330	17 075
Fastighetsskatt	59 700	67 030
Styrelsearvoden	60 000	66 000
Revisionsarvoden	13 330	12 000
Ekonomisk förvaltning	59 891	54 237
Övriga förvaltningskostnader	21 139	15 667
Konsultarvode	2 019	6 921
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	15 000	20 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	24 564	24 790
Summa	1 384 978	1 173 484

Not 3 Byggnad och mark

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

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	19 416 306	17 781 062
Årets inköp		1 635 244
Ingående avskrivning enligt plan	-3 660 243	-3 466 080
Årets avskrivning enligt plan	-194 163	-194 163
Mark	4 960 000	4 960 000
Utgående bokfört värde	20 521 900	20 716 063
Taxeringsvärde bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde lokaler	987 000	987 000
4	54 987 000	54 987 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde	1 279 975	1 103 200
Årets inköp		176 775
Ingående avskrivning enligt plan	-944 896	-861 845
Årets avskrivning enligt plan	-83 050	-83 051
Utgående bokfört värde	252 029	335 079

Not 5 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde	12 250	12 250
Ingående avskrivning enligt plan	-12 250	-12 250
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,538 %		
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 0,538 %		
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 0,508 %		
Nytt lån		2 000 000
Ingående bokfört värde	2 000 000	
Årets amortering	-800 000	-
Utgående bokfört värde	1 200 000	2 000 000
Summa utgående bokfört värde	6 858 642	7 658 642
Kortfristig del av långfristiga lån	-6 858 642	-7 658 642

4

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar (obelånade pantbrev 954 000)	9 600 113	9 600 113

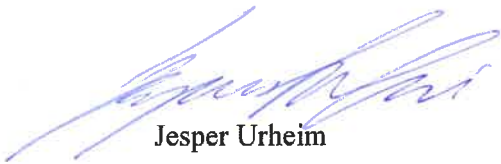
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2022-02-01



Jesper Urheim



Johan Wellton

Adam Eriksson



Filippa Friberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-03-04



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 2021.

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 2021 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 revisorssed 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:

4

- 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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4 mars 2022



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR