

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27
769603-1918

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

4

Balansräkning

5-6

Tilläggsupplysningar/underskrifter

7-10

44

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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: Fasadenovering.

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 fjärrvärmn.

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.

2018

- Nya stadgar registrerade hos Bolagsverket 2018-12-04.

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd och godkänd.

2019

- Avtal gällande fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning har tecknats med företaget Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

- Automatisk dörröppnare har installerats av Assa Abloy i huvudentren.

- Förnyat gruppavtal med TELIA gällande bredband & tv med ny hårdvara till samtliga medlemmar.

2020

- Total takomläggning utförd av DO Byggnadsplåtslageri AB.

- Stampsolning av kök- och badrumsstammar har skett i samtliga lägenheter.

- Renoverat tvättstugan och köpt in 3 nya tvättmaskiner samt 1 torkskåp.

- Slipat och lackat porten i huvudentren.

4

2021

- Uppgraderat elen i hela fastigheten.
- Uppgraderat brandskyddet i hela fastigheten samt tecknat nytt avtal med Presto Brandskydd .
- Gamla torkrummet har renoverats och gjorts om till hyreslokal.
- Kungsbalkongerna ut mot Ringvägen/Malmgårdsvägen har nätats av Gunnar Blomgren AB p.g.a. ras av betong.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2022-05-23 haft följande utseende:

Jesper Urheim	Ledamot, ordförande
Mikaela Malmgren	Ledamot, sekreterare
Adam Eriksson	Ledamot, kassör
Tomas Thyr	Ledamot, webbansvarig
Johan Wellton	Ledamot, marknadsansvarig
Daniel Cohen	Suppleant

Revisor

Styrelsens förslag på revisor.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Filippa Friberg

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

- Gamla soprummet har totalrenoverats till modernt miljörum med möjligheter till att slänga matavfall vilket är ett lagkrav med start 1/1-2023 i flerfamiljshus. Rummet är dessutom förberett för kommande lagkrav för att återvinna övrigt avfall.
- Hissen har lagats och renoverats i flera omgångar.
- Föreningen har köpt in nya stolar och bord till innergården.

4

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	1 655 225	1 522 100	1 495 798	1 470 337
Resultat efter finansiella poster	-96 594	-198 467	-27 551	-6 668
Soliditet, %	62	65	63	70

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 237 456	3 175 544	1 782 000	-2 373 841
Avsättning till fond för yttre underhåll			165 000	-165 000
Årets resultat				-96 594
Vid årets slut	11 237 456	3 175 544	1 947 000	-2 635 435

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	-2 538 841
årets resultat	-96 594
Totalt	-2 635 435
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	232 000
överföring till balanserat resultat	-2 867 435
Totalt	-2 635 435

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årssavgifter	1	1 089 900	1 089 900
Hysesintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		115 596	115 596
Hysesintäkter, lokaler		276 868	248 168
Övriga intäkter		172 861	68 436
Nettoomsättning		1 655 225	1 522 100
<i>Föreningens kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 350 935	-1 384 978
Avskrivning byggnad	3	-195 839	-194 163
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-109 693	-83 050
Rörelseresultat		-1 242	-140 091
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		3 189	-
Räntekostnader		-98 541	-58 376
Resultat efter finansiella poster		-96 594	-198 467
Resultat före skatt		-96 594	-198 467
Årets resultat		-96 594	-198 467

11

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 493 611	20 521 900
Byggnadsinventarier	4	533 132	252 029
Inventarier	5	-	-
		<u>21 026 743</u>	<u>20 773 929</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 026 743</u>	<u>20 773 929</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 000	2 647
Skattekonto		67 588	16 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 952	47 758
		<u>123 540</u>	<u>67 283</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 000 011	293 290
Summa omsättningstillgångar		<u>1 123 551</u>	<u>360 573</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 150 294</u>	<u>21 134 502</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		1 947 000	1 782 000
		<u>16 360 000</u>	<u>16 195 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 538 841	-2 175 375
Årets resultat		-96 594	-198 467
		<u>-2 635 435</u>	<u>-2 373 842</u>
Summa eget kapital		<u>13 724 565</u>	<u>13 821 158</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	7 858 642	6 858 642
		<u>7 858 642</u>	<u>6 858 642</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		131 913	71 132
Skatteskulder		135 814	129 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		299 360	254 085
		<u>567 087</u>	<u>454 701</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 150 294</u>	<u>21 134 501</u>

4

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. Fr.o.m. 2023-01-01 höjdes avgiften med 30 %.

W

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	30 580	30 580
Städning	52 556	94 851
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		1 978
Hiss	75 073	11 768
Tvättstuga	6 199	7 351
Gård	4 191	1 074
Reparation och underhåll	152 467	257 277
Elavgifter	69 398	51 140
Fjärrvärme	328 443	350 431
Vatten och avlopp	64 195	62 412
Sophämtning	84 829	75 320
Fastighetsförsäkringar	19 527	18 936
Kabel-TV	118 484	108 391
Teknisk förvaltning	39 496	39 496
Övriga fastighetskostnader	41 982	18 330
Fastighetsskatt	70 502	59 700
Styrelsearvoden	59 998	60 000
Revisionsarvoden	15 375	13 330
Ekonomisk förvaltning	61 252	59 891
Övriga förvaltningskostnader	16 852	21 139
Konsultarvode	1 972	2 019
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	15 000	15 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	22 564	24 564
Summa	1 350 935	1 384 978

Not 3 Byggnad och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	19 416 306	19 416 306
Årets inköp	167 550	
Ingående avskrivning enligt plan	-3 854 406	-3 660 243
Årets avskrivning enligt plan	-195 839	-194 163
Mark	4 960 000	4 960 000
Utgående bokfört värde	20 493 611	20 521 900
Taxeringsvärde bostäder	76 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 278 000	987 000
<i>u</i>	77 278 000	54 987 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	1 279 975	1 279 975
Årets inköp	390 796	
Ingående avskrivning enligt plan	-1 027 946	-944 896
Årets avskrivning enligt plan	-109 693	-83 050
Utgående bokfört värde	533 132	252 029

Not 5 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	12 250	12 250
Ingående avskrivning enligt plan	-12 250	-12 250
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,367 %		
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 2,367 %		
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	1 200 000	2 000 000
Årets amortering	-1 200 000	-800 000
Utgående bokfört värde	-	1 200 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,249 %		
Nytt lån	2 200 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 200 000	
Summa utgående bokfört värde	7 858 642	6 858 642
Kortfristig del av långfristiga lån	-7 858 642	-6 858 642

M

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 600 113	9 600 113

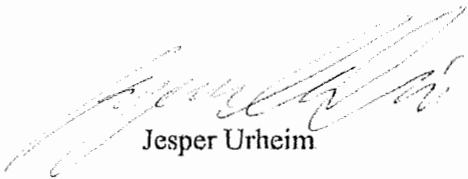
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2023-04-27



Jesper Urheim



Mikaela Malmgren



Adam Eriksson

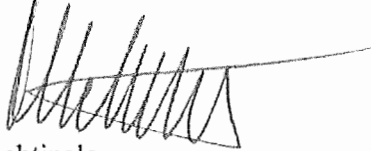


Johan Wellton



Tomas Thyr

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-04-29.



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 2022. 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 2022 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 upphöra med 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:

- 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 2022 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 avscende:

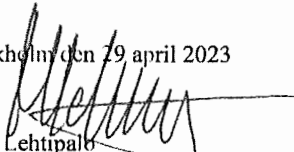
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 29 april 2023


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR