

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2020



BRF VITBETAN 17
Org. Nr. 769605-3342

Styrelsen för Brf Vitbetan 17 kallar härmed till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2021

Tid: Torsdag 17 juni kl. 18.30

Plats: Utomhus om vädret tillåter, Malmgårdsvägen 28

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av dagordning
- § 5 Val av justeringsmän tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman har blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Beslut om arvode för styrelseledamöter och revisorer för
nästkommande verksamhetsår (2021)
- § 14 Fastställande av antalet styrelseledamöter och ev. styrelsesuppleanter
- § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 Val av revisor och revisorsuppleanter
- § 17 Val av valberedning
- § 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem i
enlighet med stadgarna anmält ärende
- § 19 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!

Innehåll

Kallelse med förslag till dagordning.....	2
Innehållsförteckning.....	3
Förvaltningsberättelse	4-6
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplysningar enskilda poster (noter).....	11-14
Underskrifter.....	14
Revisionsberättelse.....	15
Verksamhetsberättelse	16
Årsredovisning i bilder.....	20-21
Ordlista	22
Egna anteckningar.....	23
Fullmakt för ombud.....	24

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Medlemsinformation

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är medlem hos Stockholms Fastighetsägareförening.
Stadgarna registrerades 2000-02-04, med ändring 2009-11-30 och 2015-11-27.

Den ekonomiska planen registrerades 2001-11-02.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Vitbetan 17, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är belägen med adressen Malmgårdsvägen 28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229), (äkte bostadsrättsförening).

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2020

Ordinarie:

Gert Keding	Ordförande
Marie-Louise Bromeé	Ledamot
Susan Byron Brorsson	Ledamot
Anna-Karin Ene	Ledamot
Pia Gustavsson	Ledamot
Max Henriksson	Ledamot fr o m extrastämma
Erik Jarlöv	Ledamot
Elin Ljung	Ledamot

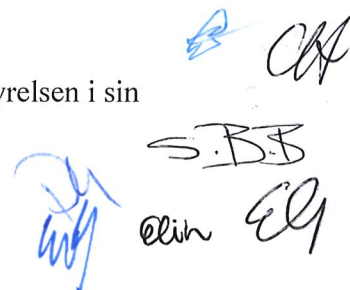
Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2020

Ordinarie:

Pia Gustavsson	Ordförande
Eva Axling	Ledamot
Susan Byron Brorsson	Ledamot
Eleanor Gärdin	Ledamot
Gert Keding	Ledamot
Erik Jarlöv	Ledamot
Elin Ljung	Ledamot

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av ordinarie ledamöterna två i förening eller styrelsen i sin helhet.



Revisorer

Ordinarie

Pär Lindström

Valberedning

Monica Keding

Ann-Marie Ribrant

Nils Jarlöv

Arvoden förtroendevalda

Arvode till förtroendevalda har utgått med 47 300 exklusive arbetsgivaravgifter. Det beslutade arvodestaket är ett prisbasbelopp (47 300). Arvode till revisorn utgår enligt godkänd räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsspolning av 39 lgh+källare+lokal. Översyn av fastighetens brandskydd. Besiktning av tak är genomförd, för att senare under 2021 upphandla en takomläggning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och haft 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (4) bostadsrätter överlåtits. Antalet medlemmar per den 31 december 2020 var 59 (58). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift av köparen i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om fler medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



<i>Flerårsöversikt</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning, tkr	1 273	1 273	1 272	1 271
Resultat efter fin.poster, tkr	111	16	259	160
Soliditet %	85 %	84 %	84 %	83 %
Balansomslutning, tkr	30 013	30 165	30 216	30 440
Långfristiga skulder, tkr	4 211	4 311	4 411	5 036
Kassalikviditet %	323 %	179 %	144 %	209 %
Fastighetens bokf. värde. Kr/kvm bostadsyta	15 257	15 390	15 524	15 658
Årsavgifter. Kr/kvm bostadsyta	639	639	639	639
Lån. Kr/kvm bostadsyta	2 258	2 310	2 363	2 664
Genomsnittlig skuldränta	1.37 %	1.31 %	1.34 %	1.36 %
Fastighetens belåningsgrad	8 %	8 %	9 %	10 %

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

Balanserat resultat	-5 220 102
Årets resultat	<u>110 639</u>
	-5 109 463

disponeras så att

Reservering fond för Yttre underhåll	165 135
Balanseras i ny räkning	<u>- 5 274 598</u>
	-5 109 463

Yttre fondens saldo efter styrelsens förslag till årsmötet 2021 blir 1 474 761 kronor.

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettomsättning	1	1 273 110	1 273 452
Övriga rörelseintäkter	2	206 556	157 867
Summa rörelseintäkter		1 479 666	1 431 319
 Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-994 389	-1 046 013
Personalkostnader/Arvoden	4	-58 279	-54 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-255 724	-255 724
Summa rörelsekostnader		-1 308 392	-1 356 371
 Rörelseresultat		171 274	74 948
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 635	-59 159
Summa finansiella poster		-60 635	-59 159
 Resultat efter finansiella poster		110 639	15 789
 ÅRETS RESULTAT		110 639	15 789

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 953 142	29 156 820
Maskiner, inventarier och installationer	6	171 587	223 633
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 124 729	29 380 453
Summa anläggningstillgångar		29 124 729	29 380 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	42
Skattefordringar		0	1 923
Andra kortfristiga fordringar		0	33 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 741	66 570
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		67 741	102 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		820 481	682 219
<i>Summa kassa och bank</i>		820 481	682 219
Summa omsättningstillgångar		888 222	784 324
SUMMA TILLGÅNGAR		30 012 951	30 164 777

QH
S.B.B
elin
El

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 650 929	22 650 929
Upplåtelseavgifter		6 676 308	6 676 308
Fond för yttre underhåll		1 309 626	1 144 491
<i>Summa bundet eget kapital</i>		30 636 863	30 471 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 220 103	-5 070 757
Årets resultat		110 639	15 789
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 109 464	-5 054 968
Summa eget kapital		25 527 399	25 416 760
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 210 959	4 310 959
Summa långfristiga skulder		4 210 959	4 310 959
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	100 000	100 000
Förskott från medlemmar/hyresgäster		12 738	93 325
Leverantörsskulder		37 252	133 975
Skatteskulder		105	0
Övriga kortfristiga skulder		5173	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	119 325	109 758
Summa kortfristiga skulder		274 593	437 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 012 951	30 164 777

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ”BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2)”

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1%

Inventarier 20%

De faktiska avskrivningarna fortsätter enligt den plan som fanns innan K2, med de avskrivningar som är utförda på de olika markanläggningarna.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens Yttre fond

Till Yttre fonden avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikvidiet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2020	2019
Not 1 Årsavgifter & Hyror		
Årsavgifter bostäder	1 220 244	1 220 244
Hysesintäkter lokaler	52 476	51 648
Hysesintäkter garage	390	1 560
Summa årsavgifter och hyror	1 273 110	1 273 452
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Fakturerade kostnader, sopavgift	24 000	24 000
Fiberavgift	65 052	65 052
Överlåtelseavgifter	5 910	4 648
Avgift andrahandsuthyrning	6 200	11 000
Övriga intäkter	105 393	53 167
Övriga rörelsekostnader	206 555	157 867
Not 3 Övriga externa kostnader		
<i>Fastighetsskötsel</i>		
Skötsel hiss enligt avtal	7 047	4 986
Städ	22 248	21 721
Markskötsel	4 924	1 731
Övriga serviceavtal	8 287	37 044
<i>Summa fastighetsskötsel</i>	<i>42 506</i>	<i>65 482</i>
<i>Reparationskostnader</i>		
Reparation byggnader	111 512	73 602
Reparation hiss	7 613	32 629
Reparation VA & Sanitet	171 794	211 391
<i>Summa reparationskostnader</i>	<i>290 919</i>	<i>317 622</i>
<i>Underhållskostnader. Yttre rep.fond</i>		
<i>Summa underhållskostnader. Yttre rep.fond</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
El	40 270	41 403
Fjärrvärme	284 222	298 680
Vatten	69 421	46 417
Sophämtning	13 960	12 766
<i>Summa taxebundna kostnader</i>	<i>407 873</i>	<i>399 266</i>
<i>Övriga driftkostnader</i>		
Fastighetsförsäkringar	36 686	35 609
Fiberkostnad	65 052	65 052
Kabel-TV	7 257	7 150
<i>Summa övriga driftkostnader</i>	<i>108 995</i>	<i>107 811</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "24", "S.B.B.", "elin", and "EG".

Brf Vitbetan 17
769605-3342

<i>Fastighetsskatt</i>			
	Fastighetsskatt bostäder	55 731	53 703
	Fastighetsskatt lokaler	6 450	6 450
	<i>Summa fastighetsskatt/Fastighetsavgift</i>	<i>62 181</i>	<i>60 153</i>
<i>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</i>			
	Diverse administration, post, webb	2 170	879
	Revisionsarvode	9 375	8 750
	Arvode ekonomisk förvaltning	58 700	55 150
	Trivselkonto, städdagar m m	0	0
	Bankkostnader	1 963	2 216
	Medlemsavgift organisationer	5 184	5 142
	Övriga externa tjänster	4 523	23 542
	<i>Summa övriga förvaltning- och rörelsekostnader</i>	<i>81 915</i>	<i>95 679</i>
	Summa övriga externa kostnader	994 389	1 046 013
Not 4 Personalkostnader/Arvoden			
	Arvoden till styrelse	47 300	43 300
	Arbetsgivaravgifter	10 979	11 334
	Summa personalkostnader/Arvoden	58 279	54 634
Not 5 Byggnader och mark			
Byggnader			
	Ingående anskaffningsvärde	20 367 803	20 367 803
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 367 803	20 367 803
	Ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 303 985	-2 100 307
	Årets avskrivningar	-203 678	-203 678
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 507 663	-2 303 985
Mark			
	Ingående markvärde	11 093 002	11 093 002
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 093 002	11 093 002
	Utgående planenligt restvärde	28 953 142	29 156 820

43 PM
 CF S.B.T
 CF
 ein

Brf Vitbetan 17
769605-3342

		2020	2019				
Not 6	Maskiner, inventarier och installationer						
	Installationer						
	Ingående anskaffningsvärde	559 075	559 075				
	Nya tvättmaskiner, torktumlare	0	0				
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	559 075	559 075				
	Ackumulerade avskrivningar						
	Ingående avskrivningar	-335 442	-283 396				
	Årets avskrivningar	-52 046	-52 046				
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-387 488	-335 442				
	Utgående planenligt restvärde	211 587	223 633				
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Stadshypotek	1 915	1 891				
	Handelsbanken	25 000	25 000				
	Ownit	10 842	10 842				
	S:t Eriks Hiss	1 709	1 576				
	Länsförsäkringar	28 275	27 261				
		67 741	66 570				
Not 8	Förändringar av eget kapital						
		Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	Belopp vid årets ingång	22 650 929	6 676 308	1 144 491	-5 070 757	15 789	25 416 760
	Resultatdeposition enligt föreningsstämman:						
	Reservering fond för yttre underhåll			165 135	-165 135		
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
	Balanseras i ny räkning				15 789	-15 789	
	Årets resultat					110 639	110 639
	Belopp vid årets utgång	22 650 929	6 676 308	1 309 626	-5 520 103	110 639	25 527 399

Not 9 **Skulder till kreditinstitut**

Bank	%-sats	Omsättning	2020	2019
Stadshypotek	1,45%	Rörlig	1 935 959	1 985 959
Stadshypotek	1,35%	Rörlig	2 375 000	2 425 000
Nästa års amortering			-100 000	-100 000
			4 210 959	4 310 959

[Handwritten signatures and initials]
 S.B.T.
 Elin

Brf Vitbetan 17
769605-3342

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Arvode	47 300	43 300
Sociala avgifter	10 979	11 334
Fortum, värme dec	37 409	37 906
Fortum, el dec	3 426	2 110
Stockholm vatten	20 211	14 863
Handelsbanken	0	245
	119 325	109 758

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 233 005	12 233 005
----------------------	------------	------------

Eventalförpliktelser	inga	inga
-----------------------------	------	------

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Stockholm 2021-05-

Gert Keding

~~Ordförande~~

Ledamot

Gert Keding

Susan Byron Brorsson

Ledamot

S. Byron Brorsson

Pia Gustavsson

~~Ledamot~~

Ordförande

Erik Jarlöv

Ledamot

Pia Gustavsson
Erik Jarlöv

Eva Axling

Eva Axling

Ledamot

Elenore Gärdin

Ledamot

Elenore Gärdin

Susan Byron Brorsson

Ledamot

Elin Ljung

Ledamot

Elin Ljung

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07

Pär Lindström

Pär Lindström

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vitbetan 17 organisationsnummer 769605-3342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitbetan 17 för räkenskapsåret 20200101 – 20201231. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 för föreningen.

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:

- 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 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 Brf Vitbetan 17 räkenskapsåret 20200101 - 20201231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

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:

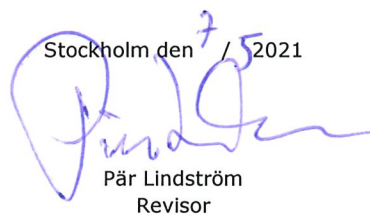
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 / 5 2021



Pär Lindström
Revisor

Verksamhetsberättelse

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vitbetan 17, Stockholms kommun

Nybyggnadsår 1929-1930.

Fastighetens taxeringsvärde 2019 är 55 045 000 kronor. I tabellen nedan beskrivs taxeringsvärdets olika beståndsdelar.

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	TOTALT
Byggnad	18 400 000	251 000	18 651 000
Mark	36 000 000	394 000	36 394 000
TOTALT	54 400 000	645 000	55 045 000

Fastighetsskatten uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler.

Fastighetsavgiften för bostäder har beräknats på antalet lägenheter (39) x 1 429. Det är mer fördelaktigt än att räkna fastighetsskatt på bostadsdelen, vilket annars skulle vara alternativet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter per lägenhetsstorlek:

- 1 rok 31 st
- 2 rok 5 st
- 3 rok 3 st

Föreningen upplåter 39 lägenheter som bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Den totala boytan är 1909 kvm.

Lokalerna står för 34 kvm.

Lokal nr 3 (34 kvm) hyrs av Café Granat och används i huvudsak som butik.

Fastighetens tekniska status 2020-12-31

2020: Underhållsspolning av 39 lgh+källare+lokal. Översyn av fastighetens brandskydd.

Besiktning av tak.

2019: Vattenskada lgh 1302. Energideklaration. OVK. Rep järnstaket

2017: Målning emellan fönster

2016: Renovering av Kungsbalkonger, Fönster mot innergården. Renovering av fasad

2015: Fiber har dragits till lägenheterna. Finansierats av yttre fond. 185,000

2015: Borstning, sköljning, dokumentation av lägenhetsstammar, 81 250 kronor, yttre fond

2015: Lagning av gammal relining i lägenheterna. 131 563 kronor, yttre fond

2015: Relining och byten av stammar i källarplan, omkoppling, 598 750 kr. Radonmätning

2014: 7 balkonger har byggts.

2011: Ny fjärrvärmeanläggning. Nya förråd och cykelplatser i källaren. Soprum, ramp m m

2010: Uppgraderat brandskyddet, brandsläckare, gasvarnare, brandvarnare m.m.

2010: Barnvagnsramper. Under året har lokalen i källarplanet avvecklats.

2008: Fortsatt balkongrenovering. Larm, tvättstuga samt detektor trapphus.

2008: Gällgaller samt tätning av kaminrör. Elinstallationer lokal. Vattkupa och stuprör.

2007: Balkongrenovering. Renovering lokal nr 3.

2006: Badrumsrenovering hyreslägenhet nr 407 och 503.

2006: Renov. av tvättstuga, nya maskiner, källare och rörledningar och nytt styrelserum
 2006: Rep. av vädringsbalk. golv, bakgårdens golv för att slippa läckage. Utsmyckning av hiss.
 2006: Radiatorbyte i lgh 507, 407, 504. Installation av värmekabel i stuprör.
 2005: Rep av hisskorg. Målning av entré och trapphus. Nytt golv i källare.
 2004: Stambyte gällande el genomfört i fastigheten, samt diverse elreparationer.
 2004-2008: Bilning av badrumsgolv och byte av avloppsgrodor i vissa badrum.
 2004: Nya lägenhetsdörrar.

Avsättning till Yttre fonden har i enlighet med stadgarna gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har som policy att underhåll skall täckas av Yttre fonden.
 Årsmötet 2020 beslöt följande påverkan av den Yttre fonden:

2020-01-01	1 144 491
Avsättning enl stadgar	165 135
Extra avsättning	0
2020-12-31	1 309 626

Övrigt

Information och hemsida

Brf Vitbetan 17 har flera kanaler för att på bästa sätt nå ut och tillgodose medlemmar och utomstående. Föreningen har en hemsida, www.vitbetan17.se. Portanslag och e-post till medlemmarna ger brådskande information.

Underhållsplan: styrelsen har påbörjat arbetet med en långsiktig underhållsplan med avsikten att en sådan ska kunna redovisas vid nästa årsmöte.

Ekonomi

Fastighetslånen

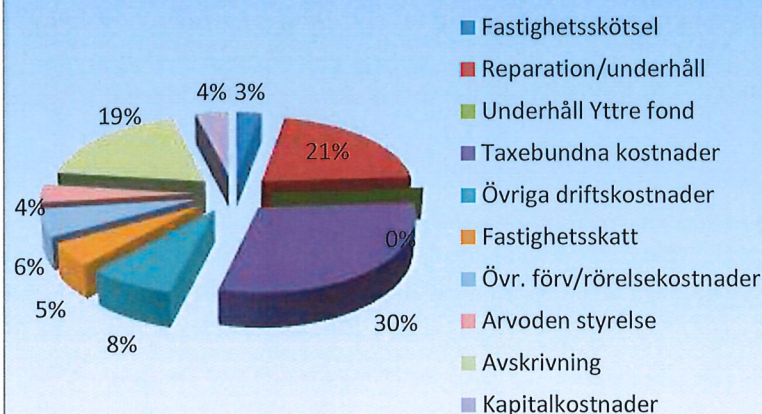
Extra amortering har skett på de två lån som finns. Föreningen har vid årsskiftet två lån hos Stadshypotek om totalt 4 311 tkr, som löper på blandade bindningstider. På båda lånen sker amortering med 1 % /år.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 220
Hyresintäkter	53
Fiberavgift	65
Övriga intäkter	142
Summa	1 480

Kostnadsfördelning 2020



Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	42
Reparation/underhåll	291
Underhåll Yttre fond	0
Taxebundna kostnader	408
Övriga driftkostnader	109
Fastighetsskatt	62
Övr. förv/rörelsekostnader	82
Arvoden styrelse	58
Avskrivning	256
Kapitalkostnader	61
Summa	1 369

KASSAFLÖDESANALYS

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	110 639	15 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	255 724	255 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	366 363	271 513

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	34 364	39 173
Förändring av kortfristiga skulder	-162 465	33 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238 262	72 589

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Finansverksamheten

Amorteringar	-100 000	-100 000
Nyupptagning av lån	0	0
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000

Årets kassaflöde

138 262 244 102

Likvida medel vid årets början

682 219 438 117

Likvida medel vid årets slut

820 481 682 219

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Öred Data/Örjan Edman, som även upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Städning	XLNT Allservice
Entrémattor	Berendsen
Kabel-TV	Com Hem
Funktionskontr. värme	Norrbo fastrep AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Hiss	S:t Eriks Hiss
Lägenhetsförteckning	Öred Data
Ekonomisk förvaltning	Öred Data
Fiber/Bredband	Ownit

Fastighetens förvaltning och skötsel

Öred Data svarar för den ekonomiska förvaltningen. Bostadsrättsföreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen. På större arbeten tas offerter in och då eventuellt i samråd med Stockholms Fastighetsägareförening. Fr o m 2021 kommer den ekonomiska förvaltningen att skötas av Fastighetsägarna

Fastighetens innegård sköts av föreningens medlemmar.

Kommentarer till årets resultat samt nyckeltal

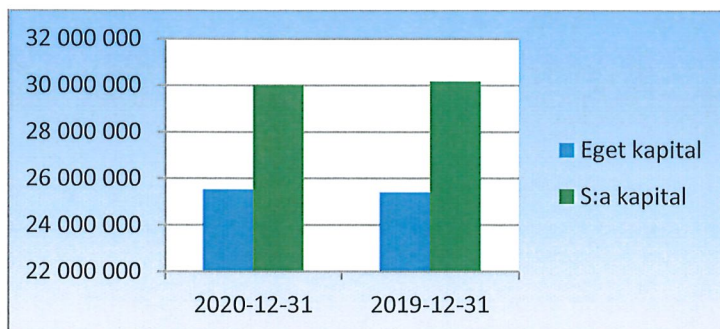
Årets resultat är 110 639 kronor.

Föreningens synliga egna kapital uppgår till 25,5 miljoner. Soliditeten uppgår till 85 %. God soliditet är 40 % vilket innebär att föreningen har en mycket god soliditet.

Kassalikviditeten har ökat till 323 %. God kassalikviditet är > 115 %

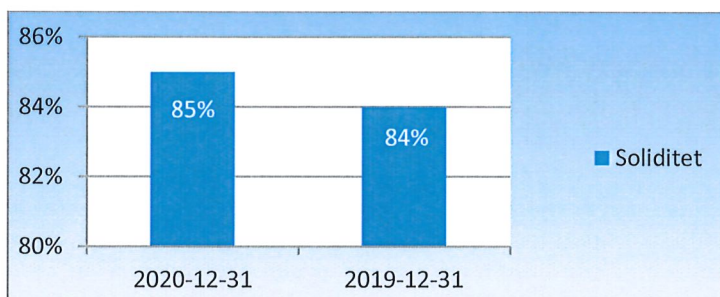
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

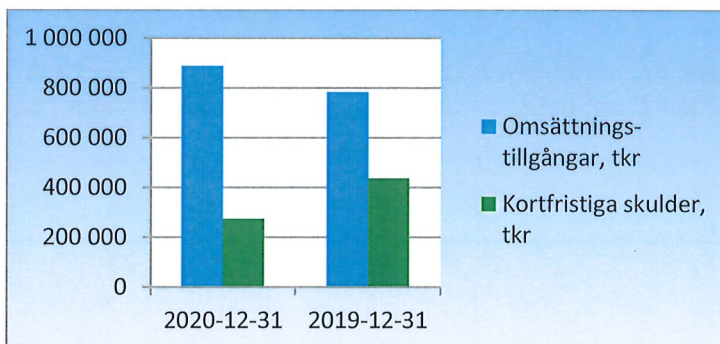


Kommentar

God soliditet i ett bostadsföretag anses vara 40 %.

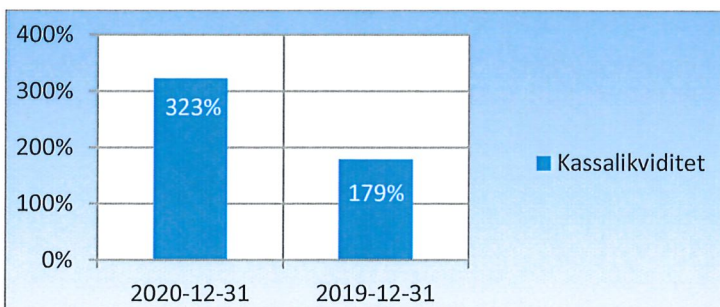


Kassalikviditet

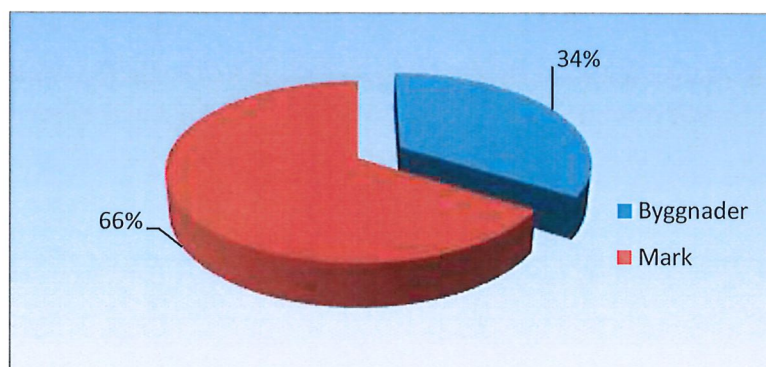


Kommentar

God kassalikviditet är > 115 %.



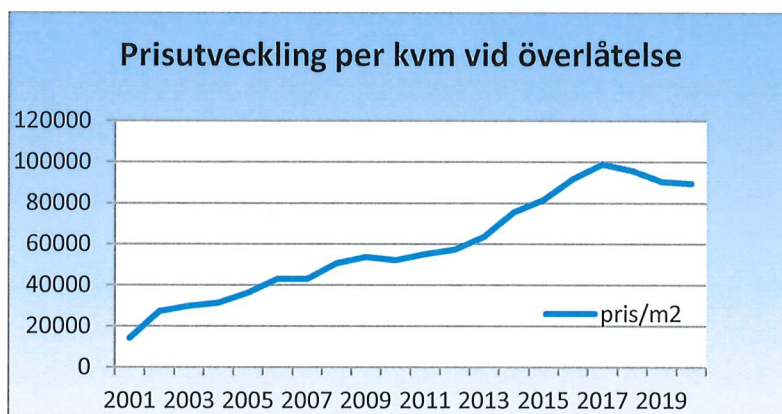
Taxeringsvärde



Kommentar

Förhållandet mellan taxering byggnader och mark

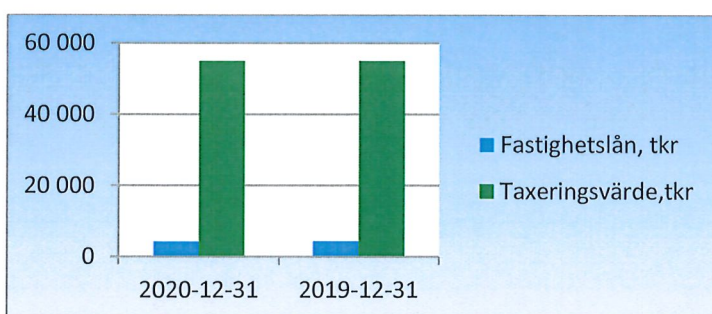
Överlåtelse



Kommentar

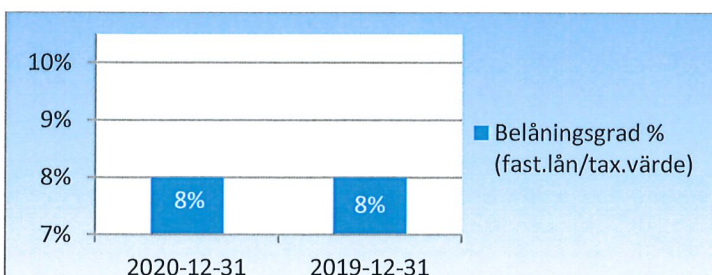
Genomsnittligt pris per kvm.
2020 = 89 593 kr/kvm

Belåningsgrad



Kommentar

Bästa räntevillkor erhålls upp till 75 % av taxeringsvärdet.



Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck,
lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera – dvs tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar, dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar på full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, hurvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal

för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bland annat föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkning, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dess delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelse, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

[illegible]

Fullmakt

För ombud vid föreningsstämma

Genom lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor har tillfälliga regler införts. Bland annat innebär detta att styrelsen i en bostadsrättsförening kan tillåta att andra än de personkategorier som enligt stadgarna och bostadsrättslagen får vara ombud för medlemmarna vid en föreningsstämma samt att ombud får företräda fler än en medlem. Denna fullmakt förutsätter att styrelsen fattat ett sådant beslut. Reglerna följer av 6 § i lagen och gäller 15 april 2020 till och med 31 december 2021. Fullmakten ska vara skriftlig, undertecknad och daterad.

Styrelsen har beslutat att medlem får anlita ett ombud utan begränsning av vad stadgarna anger om vem som får vara ombud och dessutom att ombudet får företräda fler än en medlem vid den stämma som denna fullmakt tillhandahålls för.

Fullmakt för _____

att företräda medlemmen _____

vid föreningsstämma i bostadsrättsföreningen _____

Denna fullmakt gäller till och med _____

Om ingen tid anges gäller fullmakten ett år. Dock längst den tid som lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor är i kraft.

Ort _____ Datum _____

Medlems namnteckning _____

Namnförtydligande _____

Brf Vitbetan 17
Org. Nr. 769605-3342