

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vitbetan 36 C

Org.nr 769611-9457

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

SS 119
ee MD NW P

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Brf Vitbetan 36 C org.nr: 769611-9457
Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att till medlemmarna i Brf Vitbetan 36C:s fastighet upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten byggår är 1933, 2005 skedde en genomgripande ombyggnation i samband med vilken föreningen bildades. Under första kvartalet 2006 såldes samtliga nyrenoverade lägenheter (32 stycken) och inflyttning skedde löpande. Fastigheten ägs helt av föreningen och fördelas på en byggnad med 30 st ettor, 2 stycken tvåor (på vindsetaget) samt mark med två gårdar, en framför och en bakom huset. Marken inkluderar även 3 stycken parkeringsplatser invid utfarten till Katarina Bangata som föreningen hyr ut till marknadsmässigt pris.

Nytorget Fastigheter AB har skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen av fastigheten under verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-19. 3 röstberättigade medlemmar närvarade vilka representerade 3 lägenheter av totalt 32 i föreningen.

Under året har 3 st protokollförda styrelsemöten ägt rum samt 1 st extra föreningsstämma (2019-03-06).

Styrelsens sammansättning 2019:

Ordförande: Evelina Ekstrand

Ledamöter: Helena Eketrapp, Stefan Samuelsson, Nina Westerlund, Maryan Drame (nyval)

Suppleanter: Alma Hjelmqvist, Per Ingelgård

Revisor: Matthias Vidh på Baker Tilly Mapema.

SUE
@ H.D. NW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten renoverades till nyskick vid bildandet av Brf (2005) inklusive stambyte mm, varför inga större reparationer eller underhållsarbeten gjorts utöver årets åtgärder och investeringar.

OVK utfördes under 2017. Godkänt OVK-protokoll utfärdades 2019-12-12.

Föreningen har bytt förvaltare från Fastighets AB Stockholmia till Nytorget Fastigheter AB under räkenskapsåret.

Föreningen har haft möten och fått konsult hjälp av Jörn Liljeström på Creo Advokater gällande uppsägning av avtal med Fastighets AB Stockholmia samt utredning av balkongskuld.

Ommålning av trapphuset skjuts upp till nästkommande verksamhetsår.

Föreningens ekonomi

Föreningen fortsätter ha en relativt stabil ekonomi med ett resultat efter finansiella poster under 2019 om -56 TKR (155 TKR föregående år).

Föreningen har fortsatt relativt god likviditet med en utgående kassa om 399 TKR (305 TKR föregående år) med en bra balans mellan intäkter från medlemsavgifter och kostnader i form av uppvärmning, förvaltning, räntor och renhållning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar. Under 2019 har 1 lägenhet överlåtit.

Z UG P
EE M P MW

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	923	913	898	898	904
Resultat efter finansiella poster	-56	155	-618	77	63
Årsavgift i genomsnitt per kvm bostadsrättsyta, kr	749	749	749	749	749
Lån vid årets slut per kvm bostadsrättsyta, kr	7 169	7 169	7 775	7 169	7 120
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	1,2	1,5	1,8	2,3
Fastighetens belåningsgrad, % *	55,1	54,8	59,1	54,3	53,6
Soliditet, % *	44,2	44,8	42,2	46,4	45

*Belåningsgrad beräknas som långfristig skuld i förhållande till fastighetens bokförda värde

*Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Kapital-tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 415 007	3 470 830	129 000	-155 806
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			43 000	-43 000
Årets resultat				-55 534
Belopp vid årets utgång	3 415 007	3 470 830	172 000	-254 340

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust	-198 806
årets resultat	-55 534
	-254 340

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	43 000
i ny räkning överföres	-297 340
	-254 340

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

SS U9 9
ee M.D NW

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	918 852	909 684
Övriga intäkter	2	4 588	3 082
		<u>923 440</u>	<u>912 766</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-466 640	-424 222
Reparation och underhåll	4	-92 129	-54 181
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-267 895	-96 148
Styrelsekostnader	6	-4 995	-4 995
Avskrivningar	7,8	-73 508	-73 508
		<u>-905 167</u>	<u>-653 054</u>
Rörelseresultat		18 273	259 712
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-73 807</u>	<u>-104 868</u>
Summa resultat från finansiella poster		-73 807	-104 868
Resultat efter finansiella poster		-55 534	154 844
Årets resultat		-55 534	154 844

SS 29
CE MD MW

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 807 496	14 877 010
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>87 977</u>	<u>91 971</u>
		14 895 473	14 968 981
Summa anläggningstillgångar		14 895 473	14 968 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 275	12 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>56 728</u>	<u>21 218</u>
		94 003	34 105
Kassa och bank		399 411	305 182
Summa omsättningstillgångar		493 414	339 287
SUMMA TILLGÅNGAR		15 388 887	15 308 268

5 119
EE MJO NW

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 415 007	3 415 007
Kapitaltillskott		3 470 830	3 470 830
Fond för yttre underhåll		172 000	129 000
		<u>7 057 837</u>	<u>7 014 837</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-198 806	-310 650
Årets resultat		-55 534	154 844
		<u>-254 340</u>	<u>-155 806</u>
Summa eget kapital		6 803 497	6 859 031
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		8 201 495	8 201 495
		<u>8 201 495</u>	<u>8 201 495</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 110	121 815
Aktuell skatteskuld		87 342	42 784
Övriga skulder		43 200	28 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	152 243	54 343
Summa kortfristiga skulder		<u>383 895</u>	<u>247 742</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 388 887	15 308 268

8 U9
EE MD NW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År	Årlig %
Fastigheten	100	1,00
Fjärrvärmecentral	30	3,33

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske enligt underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2019	2018
	Årsavgifter	857 052	856 934
	P-platser	53 500	52 750
	Administration andrahandsuthyrning	8 300	0
		<u>918 852</u>	<u>909 684</u>
Not 2	Övriga intäkter	2019	2018
	Panter och överlåtelse	2 558	1 820
	Övriga intäkter	2 030	1 262
		<u>4 588</u>	<u>3 082</u>

SPK 9
@ M.O NW

Not 3 Driftskostnader	2019	2018
Vatten	33 273	31 102
Värme	169 008	171 061
El	30 731	36 760
Sophantering	31 127	52 366
Snöröjning	20 314	25 644
Kabel-TV	3 808	4 993
Städning	47 256	26 108
Fastighetsförsäkring	8 163	7 968
Fastighetsförvaltning	114 005	63 116
Hiss enligt avtal	2 562	5 104
Övriga avtal	6 393	0
	<u>466 640</u>	<u>424 222</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2019	2018
Fastighet	79 313	54 181
Tvättstuga	1 902	0
Hiss	5 193	0
Gård/utemiljö	5 721	0
	<u>92 129</u>	<u>54 181</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2019	2018
Revisionsarvode	32 562	20 625
Fastighetsskatt	86 628	20 992
Telekommunikation	5 128	4 867
Datakommunikation	40 480	46 428
Övriga förvaltningskostnader	28 682	0
Pant- och överlåtelseavgifter	2 790	0
Advokatkostnader	38 700	0
Bankkostnader	4 423	3 236
Administrativa kostnader	21 927	0
Övriga kostnader	6 575	0
	<u>267 895</u>	<u>96 148</u>
Not 6 Styrelsearvoden	2019	2018
Styrelsearvoden	4 995	4 995
	<u>4 995</u>	<u>4 995</u>

SS 09 9
ee MD NW

Not 7 Byggnad och mark		2019	2018
Ingående anskaffningsvärde byggnad		15 342 032	15 342 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		15 342 032	15 342 032
Ingående avskrivningar		-465 022	-395 508
Årets avskrivningar		-69 514	-69 514
Utgående ackumulerade avskrivningar		-534 536	-465 022
Utgående redovisat värde		14 807 496	14 877 010
Redovisat värde byggnader		6 416 820	6 486 334
Redovisat värde mark		8 390 676	8 390 676
		14 807 496	14 877 010
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde för föreningen fastighet		47 400 000	37 400 000
varav byggnad		22 600 000	19 800 000
Not 8 Fastighetsförbättringar		2019	2018
Ingående anskaffningsvärde		119 929	119 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		119 929	119 929
Ingående avskrivningar		-27 958	-23 964
Årets avskrivningar		-3 994	-3 994
Utgående ackumulerade avskrivningar		-31 952	-27 958
Utgående redovisat värde		87 977	91 971
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring		1 367	1 328
Kabel-TV/Bredband		4 968	0
Övriga kostnader		0	19 890
Vidarefakturerade kostnader till grannföreningar		50 393	0
		56 728	21 218
Not 10 Långfristiga skulder		2019-12-31	2018-12-31
	Räntesats	Villkorsändring	
SEB	0,81 %	2021-10-28	2 673 103
SEB	0,94 %	2021-02-28	2 561 143
SEB	0,81 %	2021-10-28	2 267 249
SEB	0,81 %	2021-10-28	450 000
SEB	0,93 %	2021-03-28	250 000
			8 201 495
			8 201 495

SS 09 9
ee MD NW

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	37 216	0
Räntekostnader	2 658	3 421
Vatten	8 792	0
Värme	62 680	22 920
El	5 127	6 988
Sopor	0	1 014
Revisionsarvode	26 000	20 000
Övriga kostnader	9 770	0
	<u>152 243</u>	<u>54 343</u>

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>8 400 000</u>	<u>8 901 495</u>
	8 400 000	8 901 495

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 2020-05-19



Evelina Ekstrand
Ordförande



Helena Eketrapp



Stefan Samuelsson



Nina Westerlund



Maryan Drame

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-06-01.



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vitbetan 36 C

Org.nr 769611-9457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vitbetan 36 C för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 de 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. De 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. 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 BRF Vitbetan 36 C för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 revisionssed 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 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.

Sollentuna, 1 juni 2020



Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR