

# Årsredovisning

för

## Brf Vitbetan 38

769610-5829

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Vitbetan 38 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Vitbetan 38, som bildades 2004, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter för utnyttjande utan inskränkning i tiden. Fastigheten är byggd 1936, totalrenoverad 2006 och inrymmer 27 lägenheter. Under 2012 stod fastighetens nya balkonger samt den nya fjärrvärmecentral som delas med systerfastigheterna på Katarina Bangata 59B och 59C färdiga. Det finns tre parkeringsplatser utomhus som föreningen hyr ut.

Alla lägenheter är anslutna till Bahnhof. Comhem är en valfri leverantör av TV.

Förvaltningen av fastigheten, den löpande ekonomiska redovisningen samt administrationen av överlåtelser sköts såsom tidigare av Stockholmia.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en ekonomisk förening som stödjer bostadsrättsföreningar med konsult hjälp och kursverksamhet.

Vid årsmötet i april 2020 valdes följande styrelse:

Hansi Karppinen (ordförande)

Martin Bohman (ledamot)

Isak Amundsson (ledamot)

Patrik Lindvall (ledamot)

Lovisa Rosenquist (suppleant)

Lilian Schenkman (suppleant)

Hannes Sundell (suppleant)

Den auktoriserade revisorn heter Börje Krafft, Add & Subtract AB.

Firman tecknas av styrelsen eller minst två ledamöter i förening. Inga arvoden har betalats ut till förtroendevalda.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret 2020 har ett antal aktiviteter av mindre karaktär ägt rum. Två av föreningens lån om 855.000 SEK respektive 300.000 SEK har lagts om med nya lägre räntor i jämförelse mot den gamla på 1,65 % respektive 1,33 %. Avgifterna höjdes med 6% från 1/1 2020.

En tvättmaskin har gått sönder och byttes ut mot en ny. En ny ramp för cyklar har monterats i den utvändiga trappan ner till cykelrummet och tre nya cykelställ har iordningställts på gården. De båda träden mellan gården och Katarina Bangata har tagits ner.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda möten under 2020 enligt följande dagordning:

- 1, Mötets öppnande
- 2, Närvaro och val av justeringspersoner
- 3, Fastställande av dagordning
- 4, Protokoll från föregående möte
- 5, Fastighetsfrågor
- 6, Ekonomi- och avtalsfrågor
- 7, Förenings- och medlemsfrågor
- 8, Övriga Frågor

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets utgång är 41 stycken. Under 2020 har en överlåtelse skett i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	732	690	692	683
Resultat efter finansiella poster	83	2	31	-430
Soliditet (%)	27	27	27	26

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 405 947	450 000	-566 226	1 953	3 291 674
Disposition av föregående års resultat:			1 953	-1 953	0
Årets resultat				83 044	83 044
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 405 947</b>	<b>450 000</b>	<b>-564 273</b>	<b>83 044</b>	<b>3 374 718</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-564 273
årets vinst	83 044
	<b>-481 229</b>

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	50 000
	-531 229
	<b>-481 229</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	732 035	689 945
Övriga rörelseintäkter		4 656	11 118
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>736 691</b>	<b>701 063</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-508 525	-528 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-30 996	-26 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-539 521</b>	<b>-554 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>197 170</b>	<b>146 394</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-114 298	-144 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 126</b>	<b>-144 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>83 044</b>	<b>1 953</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>83 044</b>	<b>1 953</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>83 044</b>	<b>1 953</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 987 664	12 014 136
Inventarier	7	40 717	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 028 381</b>	<b>12 014 136</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 028 381</b>	<b>12 014 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 507
Övriga fordringar		0	1 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	19 271	19 255
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 271</b>	<b>27 256</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		370 709	312 613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>370 709</b>	<b>312 613</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>389 980</b>	<b>339 869</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 418 361</b>	<b>12 354 005</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 405 947	3 405 947
Fond för yttre underhåll	9	450 000	450 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 855 947</b>	<b>3 855 947</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-564 273	-566 226
Årets resultat		83 044	1 953
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-481 229</b>	<b>-564 273</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 374 718</b>	<b>3 291 674</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	11	8 835 000	8 855 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 835 000</b>	<b>8 855 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		78 475	70 998
Skatteskulder		1 080	37 179
Övriga skulder		1 925	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	127 163	99 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>208 643</b>	<b>207 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 418 361</b>	<b>12 354 005</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas; 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde.

Tillämpade avskrivningstider:  
Fastighet 200 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter p-platser	55 199	52 000
Årsavgifter bostäder	676 836	637 944
	<b>732 035</b>	<b>689 944</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	-28 860	-30 112
Fjärrvärme	-147 338	-151 418
Belysning (fastighetsel)	-27 319	-26 815
Vatten och avlopp	-25 120	-27 184
Renhållning (sopor)	-59 253	-41 433
Förvaltningsarvoden	-65 556	-64 530
Fastighetsskatt	-37 179	-36 585
Försäkringspremier	-8 460	-7 024
Konsultationer	0	-32 875
Datakommunikation	-106	-8 656
Övriga kostnader	-47 050	-52 720
Serviceavtal	-5 634	-7 380
	<b>-451 875</b>	<b>-486 732</b>

### Not 4 Underhåll

	2020	2019
Utvändiga arbeten	-38 036	0
Invändiga arbeten	-4 689	-36 927
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-13 925	-4 538
	<b>-56 650</b>	<b>-41 465</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostn för långfr sk	-114 011	-143 967
Övriga räntekostnader	-287	-474
	<b>-114 298</b>	<b>-144 441</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 383 825	12 383 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 383 825</b>	<b>12 383 825</b>
Ingående avskrivningar	-369 689	-343 217
Årets avskrivningar	-26 472	-26 472
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-396 161</b>	<b>-369 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 987 664</b>	<b>12 014 136</b>

### Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	45 241	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 241</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-4 524	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 524</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 717</b>	<b>0</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	19 271	19 255
	<b>19 271</b>	<b>19 255</b>

### Not 9 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fond yttre underhåll	450 000	450 000
	<b>450 000</b>	<b>450 000</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån banker kreditinstitut	8 835 000	8 855 000
	<b>8 835 000</b>	<b>8 855 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

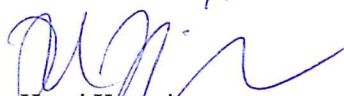
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån 27297161	1,51	2021-11-28	4 700 000	4 700 000
SEB Bolån 27461514	0,96	2023-11-28	3 000 000	3 000 000
SEB Bolån 27461522	0,76	2025-09-28	835 000	855 000
SEB Bolån 41566523	0,76	2025-10-28	300 000	300 000
			<b>8 835 000</b>	<b>8 855 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000	20 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl kostn o förutbet int	56 736	22 752
Upplupna utgiftsräntor	4 711	6 204
Förutbetalda hyresinkomster	65 716	70 111
	<b>127 163</b>	<b>99 067</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 25/3 2021

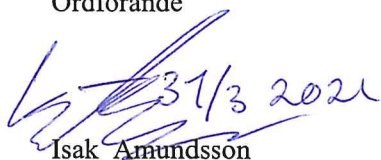


Hansi Karppinen  
Ordförande



Martin Bohman

31/3 2021




Isak Amundsson



Patrik Lindvall

2021-04-06

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4-2021



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitbetan 38

Org.nr 769610-5829

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 38 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 på fel.

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 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 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 38 för räkenskapsåret 2020 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 *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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

20 april 2021

  
Börje Krafft

Auktoriserad revisor