Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27

769603-1918

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitbetan 27, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Brf Vitbetan 27 förvärvade fastigheten 16 december 1998 och består av 40 bostadsrätter och en hyresrättslokal.
Vid årets slut var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

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

Föreningen har en underhållsplan.

Bostadsrätter: 1 741 kvm (BOA).
Lokaler: 153 kvm (LOA).

Genomförda renoveringar:
1987-89: Byte av V/A-stammar i badrum.
1990: Fasadrenovering.
1991: Renovering av tvättstugan.
1999: Nya maskiner i tvättstugan.
2001: Renovering av fönster och ommålning i trapphus.
2002/03: Byte av el-stigare.
2003/04: Byte av V/A-stammar i kök.
2005: Relining av V/A-stammar i källaren. Ny belysning i porten.
2007: Ommålning av fönster mot gård, ny entréport i ek.
2009/10: Installation av säkerhetsdörrar och postboxar i entrén, nya balkongräcken mot gatan, spolning av samtliga V/A-stammar och ommålning av tak.
2012: Installation och kollektiv anslutning till Telia fibernät, nytt låssystem för porten och allmänna utrymmen.
2013: Ommålning av fönster och fönsterdörrar mot gatan, ny torktumlare, ny undercentral för fjärrvärmen.
2014: Radonkontroll, byte av hissens maskineri och styrsystem.
2015: Spolning av V/A-stammar i kök och badrum, entréport omlackad via Alviks Måleri, uppgradering av bredbandet i fastigheten till 1000/100 Mbit/s och renovering av fasad mot gården.
2016: En ny Elektrolux torktumlare.
2017: Brandskyddsbesiktning har gjorts av Utvägen AB.
Alla brandvarnare är utbytta och monterade av Utvägen AB.
R.T. Driftservice har gjort en OVK-ventilationsbesiktning.
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 huvudéntren.

14

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

2020
- Total takomläggning utförd av DO Byggnadsplåtslageri AB.
- Stamspolning 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 huvudéntren.

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 2024-05-23 haft följande utseende:

Jesper Urheim	Ledamot, ordförande
Adam Eriksson	Ledamot, kassör
Katarina Delin	Ledamot
Johan Wellton	Ledamot
Samuel Westberg	Ledamot
Sean Von Dahn	Suppleant
Sebastian Trygg	Suppleant

Revisor

Styrelsens förslag på revisor.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Styrelsen

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

För året 2024 så utfördes OVK i fastigheten. I övrigt såg styrelsen till att hålla nere investeringar och reparationer och istället helt fokusera på att bygga upp vår ekonomi.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	*2023-12-31*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Nettoomsättning	2 160 042	1 892 230	1 655 225	1 522 100
Resultat efter finansiella poster	-11 038	-508 164	-96 594	-198 467
Skuldsättning/kvm	8 109	8 109	4 149	3 621
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	8 822	8 822	4 514	3 621
Sparande/kvm	173	-65	110	42
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	9	11	7	6
Energikostnad/kvm	290	263	244	245
Avgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	75	66	72
Avgift/kvm upplåten med bostadsrätt	936	814	626	626

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	11 237 456	3 175 544	2 179 000	-3 375 599
Avsättning till fond för yttre underhåll			232 000	-232 000
Årets resultat				-11 038
Vid årets slut	**11 237 456**	**3 175 544**	**2 411 000**	**-3 618 637**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	-3 607 599
årets resultat	-11 038
Totalt	-3 618 637
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	232 000
överföring till balanserat resultat	-3 850 637
Totalt	-3 618 637

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

MJ

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Föreningens intäkter			
Årssavgifter		1 629 576	1 417 140
Hyresintäkter, bredband-TV-IP/telefoni		115 596	115 596
Hyresintäkter, lokaler		332 073	288 209
Övriga intäkter		82 797	71 285
Nettoomsättning		2 160 042	1 892 230
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	*1*	-1 175 970	-1 372 600
Avskrivning byggnad	*2*	-277 995	-277 995
Avskrivning byggnadsinventarier	*3*	-60 348	-107 249
Rörelseresultat		645 729	134 386
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 178	42 360
Räntekostnader		-662 945	-684 910
Resultat efter finansiella poster		-11 038	-508 164
Resultat före skatt		-11 038	-508 164
Årets resultat		**-11 038**	**-508 164**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*2*	28 160 699	28 431 275
Byggnadsinventarier	*3*	365 535	425 883
Inventarier	*4*	-	-
		28 526 234	28 857 158
Summa anläggningstillgångar		28 526 234	28 857 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 835	2 960
Skattekonto		77 221	83 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 279	69 841
		144 335	155 988
Kassa och bank		403 291	172 349
Summa omsättningstillgångar		547 626	328 337
SUMMA TILLGÅNGAR		29 073 860	29 185 495

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		11 237 456	11 237 456
Upplåtelseavgifter		3 175 544	3 175 544
Fond för yttre underhåll		2 411 000	2 179 000
		16 824 000	16 592 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 607 599	-2 867 435
Årets resultat		-11 038	-508 164
		-3 618 637	-3 375 599
Summa eget kapital		13 205 363	13 216 401
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*5*	15 358 642	15 358 642
		15 358 642	15 358 642
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 889	78 500
Skatteskulder		147 882	143 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 084	388 288
		509 855	610 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 073 860	29 185 495

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 038	-508 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	338 343	385 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**327 305**	**-122 920**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 653	-32 448
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-100 597	43 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**238 361**	**-112 003**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar på byggnad	-7 419	-8 215 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-7 419**	**-8 215 659**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		7 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**7 500 000**
Årets kassaflöde	**230 942**	**-827 662**
Likvida medel vid årets början	**172 349**	**1 000 011**
Likvida medel vid årets slut	**403 291**	**172 349**

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till reparationsfond.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	*% per år*
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2024-12-31	*2023-12-31*
Fastighetsskötsel	34 200	33 072
Städning	53 837	67 948
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	58 178	47 626
Hiss	20 737	11 423
Tvättstuga		11 167
Gård	6 208	7 476
Undercentral		4 000
Reparation och underhåll	60 143	137 030
Elavgifter	49 973	52 337
Fjärrvärme	401 074	366 127
Vatten och avlopp	98 816	79 052
Sophämtning	-82 127	99 654
Fastighetsförsäkringar	22 694	21 008
Kabel-TV	140 546	98 984
Teknisk förvaltning	33 135	42 712
Övriga fastighetskostnader	19 243	13 383
Fastighetsskatt	74 720	73 162
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Revisionsarvoden	13 750	16 000
Ekonomisk förvaltning	78 583	73 522
Övriga förvaltningskostnader	12 409	17 746
Konsultarvode		20 319
Arbetsgivaravgift, löneskatt	19 851	18 852
Summa	**1 175 970**	**1 372 600**

Not 2 Byggnad och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Anskaffningsvärde byggnad	27 799 515	19 583 856
Årets inköp	7 419	8 215 659
Ingående avskrivning enligt plan	-4 328 240	-4 050 245
Årets avskrivning enligt plan	-277 995	-277 995
Mark	4 960 000	4 960 000
Utgående bokfört värde	**28 160 699**	**28 431 275**
Taxeringsvärde bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 278 000	1 278 000
	77 278 000	77 278 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	*2023-12-31*
Anskaffningsvärde	1 670 771	1 670 771
Ingående avskrivning enligt plan	-1 244 888	-1 137 639
Årets avskrivning enligt plan	-60 348	-107 249
Utgående bokfört värde	**365 535**	**425 883**

Not 4 Inventarier

	2024-12-31	*2023-12-31*
Anskaffningsvärde	12 250	12 250
Ingående avskrivning enligt plan	-12 250	-12 250
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	*2023-12-31*
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,562 %		
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 3,562 %		
Ingående bokfört värde	2 937 016	2 937 016
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 937 016	2 937 016
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,423 %		
Nytt lån		6 000 000
Ingående bokfört värde	6 000 000	
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,084 %		
Nytt lån		1 500 000
Ingående bokfört värde	3 700 000	2 200 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 700 000	3 700 000
Summa utgående bokfört värde	**15 358 642**	**15 358 642**
Kortfristig del av långfristiga lån	-15 358 642	-15 358 642

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Fastighetsinteckningar	15 358 642	15 358 642

Underskrifter

Stockholm 2025-02-24

Jesper Urheim

Adam Eriksson

Katarina Delin

Johan Wellton

Samuel Westberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-18

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 2024.
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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 intern 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 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 föreningen 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 2024 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 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 mars 2025

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR