



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vitbetan 25

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vitbetan 25	1992	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos iF/Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 1 604 kvm och 1 lokal om 110 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1714 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Perstedt	Ordförande
Ronny Sejersen	Styrelseledamot
Frida Ljungek	Styrelseledamot (Avgått)
Jenny Andersson	Styrelseledamot (Avgått)
Robert Lager	Suppleant

Valberedning

Susanne Wettby
Marie Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor Toresson revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Gårdsarbeten för förstärkning av dränering i och omkring husets grund.
Plattläggning och plantering av gårdens rabatter och gräsmatta. Nya trädgårdsmöbler.
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen
Byte av husets servisledning för gas inkl gasventil
- 2022** ● Ommålning av källartrappan
Uppfräschning av ytskikt i tvättstuga och torkrum
Byte av stuprör på gårdsfasaden
Grävarbeten för åtgärdande av slukhål och dagvattenavrinning på gårdssidan
Byte av handtag på gatuportens utsida, pga stöld av originalhandtaget
- 2021** ● Ny port till snickeriet
Renovering av yttre fönsterbågar och fönsterkarmar inkl ommålning
Renovering och omlackering av entrédörren mot gatan
Byte av leverantör för bredband/wifi
Byte av frostsprängt stuprör gårdsfasaden
- 2020** ● Lagning av putsskador på gårdsfasaden
Ny tvättmaskin till tvättstuga
OVK-besiktning inkl åtgärder
- 2017** ● Renovering av hiss

Planerade underhåll

- 2051** ● Stambyte av vatten- och avloppsstammar
- 2031** ● Fönsterrenovering
- 2027** ● Renovering av trapphuset
- 2026** ● OVK-besiktning

- 2025** ● Översyn av avloppsledningar, besiktning av värmestammar och radiatorer
- 2024** ● Besiktning av putsen på gårds- och gatufasader
Omläggning av taket på cykelskjulet
Översyn av smidesräcken på kungsterasser och vädringsbalkonger
Besiktning av husets plåttak

Avtal med leverantörer

Trappstädning	Städhuset
Förvaltning	SBC
SBA, systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Elavläsning, mättjänst IMD	Infometric AB
Återkommande besiktning av hiss	Hissen El Mek Verkstad AB
Snö och isborttagning av hustak	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Vitbetan 25 har en stabil ekonomi och jämförelsevis låga månadsavgifter. Föreningens belåning är 7 209 500 kr. Föreningen har sju lån som är bundna till juni 2025 - juli 2027 och de har en snittränta på 2.7%.

Föreningens transaktionskonto hade 2023-12-31 ett utgående saldo på 798 776 kr. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna från 2023-01-01 med 15%

Kommentar: Årsavgiften har sedan några år tillbaka höjts med 5% årligen. Från 2023 tvingade omvärldens kostnadsutveckling och inflationstakt föreningen att göra en ytterligare höjning av årsavgiften - med 15% år 2023. Uppvärmning och varmvatten är den i särklass största kostnaden.

Övriga uppgifter

Våren 2023 inleddes med återupptagna gårdsarbeten, efter vinteruppehållet. Marken grävdes upp längs fasaden på östra gårdslängan, blindgrunden blottlades för att gjuta dränering och skapa fuktsäkring. I juni avslutades anläggningsarbetena, groparna lades igen och markytan återställdes. Markplattor lades, gräsmatta rullades ut och den stora rabatten planterades med utvalda perenner och en häck utmed järnstaketet. Ett ungt körsbärsträd placerades mitt på gräsmattan. Till sommarsäsongen inköptes nya trädgårdsmöbler. På skärtorsdagen byttes ljuskällorna i armaturerna i gemensamma utrymmen till LED. I april/maj renoverade Gasnätet Stockholm stamledningar för gas, och lät gräva upp trottoaren utanför vårt hus. Vi passade då på att renovera husets egen servisledning för gas från 1930. Gemensamma städdagar har genomförts den 23 april för våren och den 22 oktober för hösten. Portkoden mot gatan och gården byttes den 24 augusti.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 512 513	1 296 700	1 186 810	1 073 132
Resultat efter fin. poster	-2 631 197	-1 552 856	-1 494 106	-196 753
Soliditet (%)	41	60	74	77
Yttre fond	117 000	117 000	299 730	242 905
Taxeringsvärde	72 124 000	72 124 000	54 165 000	54 165 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 000	3 197	2 018	2 018
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 206	2 689	1 697	1 697
Sparande per kvm totalyta, kr	86	-8	-46	1
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	105	61	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	179	168	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	42	28	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	326	258	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,24	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 157 375 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under vår och sommar 2023 utfördes akuta åtgärder p g a uppkomsten av ett slukhål på innergården. Omfattande grävarbeten och förstärkningar gjordes för att framtidssäkra husets grund och gårdens dagvattenavrinning. Arbetena avslutades med att gårdens ytskikt återställdes. 2 600 000 kr upptogs med lån för att finansiera de insatserna. Dessutom, för att möta årets beräknade underskott p g a påtaglig ökning av föreningens fasta kostnader genomfördes en avgiftshöjning med 15% från 1 januari 2023,

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	15 084 425	-	-	15 084 425
Fond, yttre underhåll	117 000	-117 000	117 000	117 000
Balkongfond	25 450	-	3 600	29 050
Balanserat resultat	-5 651 297	-1 435 856	-117 000	-7 204 153
Årets resultat	-1 552 856	1 552 856	-2 631 197	-2 631 197
Eget kapital	8 022 722	0	-2 627 597	5 395 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 087 153
Årets resultat	-2 631 197
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
Totalt	-9 835 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	117 000
Balanseras i ny räkning	-9 718 350

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 512 513	1 296 700
Övriga rörelseintäkter	3	31 105	86 943
Summa rörelseintäkter		1 543 618	1 383 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 542 081	-2 345 274
Övriga externa kostnader	9	-279 967	-326 235
Personalkostnader	10	-42 665	-45 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 756	-150 763
Summa rörelsekostnader		-4 015 469	-2 867 732
		-2 471 850	-1 484 088
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 382	3 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-170 729	-72 265
Summa finansiella poster		-159 347	-68 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 631 197	-1 552 856
ÅRETS RESULTAT		-2 631 197	-1 552 856

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	12 112 041	12 246 621
Maskiner och inventarier	13	24 567	40 743
Summa materiella anläggningstillgångar		12 136 608	12 287 364
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 136 608	12 287 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 244	14 709
Övriga fordringar	14	884 373	900 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	57 129
Summa kortfristiga fordringar		886 617	972 417
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 688	1 688
Summa kassa och bank		1 688	1 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		888 305	974 104
SUMMA TILLGÅNGAR		13 024 913	13 261 468

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 084 425	15 084 425
Fond för yttre underhåll		117 000	117 000
Balkongfond		29 050	25 450
Summa bundet eget kapital		15 230 475	15 226 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 204 153	-5 651 297
Årets resultat		-2 631 197	-1 552 856
Summa fritt eget kapital		-9 835 350	-7 204 153
SUMMA EGET KAPITAL		5 395 125	8 022 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 209 500	4 609 500
Summa långfristiga skulder		7 209 500	4 609 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 781	144 888
Skatteskulder		130 800	146 010
Övriga kortfristiga skulder		0	22 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	214 707	315 509
Summa kortfristiga skulder		420 288	629 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 024 913	13 261 468

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 471 850	-1 484 088
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	150 756	150 763
	-2 321 094	-1 333 325
Erhållen ränta	11 382	3 498
Erlagd ränta	-156 062	-72 265
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 465 774	-1 402 092
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 647	-15 884
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-223 625	193 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 612 752	-1 223 983
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 600	3 900
Upptagna lån	2 600 000	1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 603 600	1 703 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 152	479 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	820 177	340 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	811 025	820 177

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitbetan 25 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	994 944	865 134
Hysesintäkter bostäder	213 700	204 485
Hysesintäkter lokaler	85 476	77 108
El, moms	185 483	113 972
Städavgifter	-3 330	0
Dröjsmålsränta	53	0
Pantsättningsavgift	2 100	7 728
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	27 634	28 257
Öres- och kronutjämning	-7	16
Summa	1 512 513	1 296 700

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	31 145	0
Övriga intäkter	-40	86 943
Summa	31 105	86 943

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	4 994
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 257	10 900
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	19 000
Städning enligt avtal	36 630	49 360
Hissbesiktning	1 563	1 494
Brandskydd	39 427	2 272
Gårdkostnader	1 198	842
Gemensamma utrymmen	1 011	2 365
Sophantering	17 902	7 375
Snöröjning/sandning	13 125	0
Serviceavtal	18 645	18 730
Förbrukningsmaterial	6 264	5 202
Summa	146 022	122 533

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	3 698	0
Tvättstuga	22 824	1 799
Trapphus/port/entr	0	3 313
Sophantering/återvinning	0	1 733
Dörrar och lås/porttele	0	2 948
VVS	25 200	14 005
Elinstallationer	14 345	5 740
Hissar	20 319	0
Tak	7 815	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 936
Summa	94 201	40 474

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	30 488
Tvättstuga	0	98 939
VVS	2 000 268	667 740
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 379	0
Fasader	0	48 337
Mark/gård/utemiljö	655 853	572 920
Summa	2 659 500	1 418 424

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	86 331	180 479
Uppvärmning	254 449	306 800
Vatten	63 850	71 848
Sophämtning/renhållning	29 657	22 794
Grovsopor	0	5 040
Summa	434 287	586 961

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57 129	51 927
Skadedjursförsäkring	5 342	0
Kabel-TV	10 404	12 558
Bredband	48 396	48 396
Fastighetsskatt	66 800	64 000
Summa	188 071	176 881

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	18 126	0
Inkassokostnader	7 724	463
Revisionsarvoden extern revisor	22 625	19 750
Fritids och trivselkostnader	351	0
Föreningskostnader	44 117	450
Förvaltningsarvode enl avtal	154 323	156 067
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	29 876
Korttidsinventarier	2 074	14 375
Administration	4 821	15 678
Konsultkostnader	9 292	83 867
Bostadsrätterna Sverige	5 710	5 710
Övriga externa kostnader avdragsgillt	300	0
Summa	279 967	326 235

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	37 000	37 000
Övriga arvoden	0	1 000
Arbetsgivaravgifter	5 665	7 459
Summa	42 665	45 459

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	170 589	72 228
Kostnadsränta skatter och avgifter	140	37
Summa	170 729	72 265

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 457 824	13 457 824
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 457 824	13 457 824
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 211 203	-1 076 625
Årets avskrivning	-134 580	-134 578
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 345 783	-1 211 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 112 041	12 246 621
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 124 000	22 124 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
Summa	72 124 000	72 124 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 913	102 913
Utgående anskaffningsvärde	102 913	102 913
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 170	-45 984
Avskrivningar	-16 176	-16 185
Utgående avskrivning	-78 346	-62 170
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 567	40 743

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 753	82 082
Momsavräkning	10 283	0
Klientmedel	0	437 332
OBS-konto	0	7
Transaktionskonto	175 776	0
Borgo räntekonto	633 561	381 158
Summa	884 373	900 579

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	0	57 129
Summa	0	57 129

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	1,44 %	600 000	600 000
Handelsbanken	2025-06-30	1,44 %	1 309 500	1 309 500
Handelsbanken	2025-12-01	1,20 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,88 %	700 000	700 000
Handelsbanken	2027-06-30	4,18 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	4,40 %	2 000 000	0
Handelsbanken	2026-06-01	4,39 %	600 000	0
Summa			7 209 500	4 609 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 209 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	0	23 394
Uppl kostnad Värme	0	34 966
Uppl kostn räntor	17 107	2 440
Uppl kostn vatten	0	11 541
Uppl kostnad arvoden	42 274	42 274
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 282	13 282
Förutbet hyror/avgifter	142 044	187 611
Summa	214 707	315 509

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 465 000	20 465 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjda med 20% från 2024-01-01. Sortering av matavfall beräknas inledas till sommaren 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Maria Perstedt
Ordförande

Ronny Sejersen
Styrelseledamot

Robert Lager
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 08:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 17:41

DOCUMENT ID:

SJb26m1pQR

ENVELOPE ID:

Hyhp7JTXC-SJb26m1pQR

DOCUMENT NAME:

Brf Vitbetan 25, 716421-8948 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert Lager robertrobbanlager@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 18:14 23.05.2024 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/06) IP: 80.216.31.167
2. NILS SEJERSEN ronnysejersen@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 19:48 23.05.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/11) IP: 217.213.131.62
3. MARIA PERSTEDT mariaperstedt@gmail.se	Signed Authenticated	24.05.2024 07:20 24.05.2024 07:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/14) IP: 178.16.216.89
4. CAMILLA LINDSTAF camilla@toressonrevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 08:42 24.05.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/14) IP: 2.69.94.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vitbetan 25, org.nr 716421-8948.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vitbetan 25 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2023 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 god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 25 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Den dag som framgår av min elektroniska signatur

Camilla Lindstaf



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 08:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 17:41

DOCUMENT ID:

BkQ36mypmR

ENVELOPE ID:

rkg3aQ167A-BkQ36mypmR

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vitbetan 25 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA LINDSTAF camilla@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	24.05.2024 08:42 24.05.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/14) IP: 2.69.94.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed